Fréjus

VILLE DE FREJUS

PLU

Plan Local d'Urbanisme
DE LA VILLE DE FREJUS

1A1- TOME 1 : Diagnostic et État Initial de l'Environnement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 4 Juillet 2019 approuvant les dispositions de la révision du PLU de Fréjus.

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT | ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

SOMMAIRE

Préambule 3

Préambule 5

I. Rappels réglementaires 6

II. Le contexte communal et intercommunal 11

III. Le contexte territorial 12

Chapitre 2 : Articulation du PLU avec les documents de planification supra communaux 17

I. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible 19

II. Prise en compte 27

III. Plans et programmes que le PLU doit prendre en considération 29

IV. Autres plans et programmes 31

Diagnostic 34

Chapitre 3 : Le diagnostic humain 35

I. Une dynamique démographique stabilisée 36

II. Un profil sociétal en évolution 37

III. Des dynamiques spatiales différenciées à l'intérieur même de la commune 44

IV. Un parc de logements qui souligne la dimension résidentielle de la commune 49

V. Traitement à l'IRIS 57

Chapitre 4 : Diagnostic économique 63

I. Une économie qui capitalise sur son territoire 64

II. L'économie productive fréjusienne entre valeurs et développement 68

Chapitre 5 : Diagnostic territorial 83

I. Analyse spatiale et urbaine 84

II. L'occupation du sol 97

III. La consommation foncière 98

IV. Le potentiel foncier du PLU en vigueur 100

Chapitre 6 : Analyse sectorielle – fiche par quartier 103

I. Fréjus centre 112

II. Saint Aygulf 119

III. Plaine agricole 124

IV. Caïs 129

V. Tour de Mare 135

VI. Capitou-extérieurs 140

Chapitre 7 : État Initial de l'Environnement 143

I. Un paysage emblématique, une ville aux paysages diversifiés entre nature et culture 144

II. Un patrimoine naturel reconnu 162

III. Un patrimoine urbain remarquable 164

IV. Une biodiversité riche, un enjeu de conciliation entre urbanisation et préservation des espaces à haute valeur écologique. 177

V. Des risques naturels et technologiques à prendre en compte 206

VI. Nuisances, déchets et pollutions 222

VII. La gestion des ressources 235

VIII. Objectifs énergétiques 238

IX. Synthèse des enjeux environnementaux 245

Préambule

I. Rappels réglementaires

1. *Qu'est-ce qu'un PLU ?*

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui à l'échelle de la commune établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré.

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions …).

En application de l'article L. 151-2, le PLU comprend :

- un **Rapport de présentation** (le présent document) ;
  Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement ;

- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ;
  Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ;
  Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD ;

- un Règlement et un Zonage ;
- Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;

- des Annexes.
- Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).
L'élaboration d'un PLU se déroulera en cinq grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de Fréjus Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.

- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

- Une phase de traduction permet de traduire règlementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.

- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.

- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

2. Zoom sur la loi Alur

Les objectifs de la loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) :

- conforter le SCoT dans son rôle de document intégrateur, renforcer son contenu, développer sa couverture nationale ;
- transférer la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes, permettre la densification des quartiers pavillonnaires : suppression de la surface minimale de terrains, suppression du COS ;
- durcir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
- lutter contre le mitage en autorisant de manière exceptionnelle le pastillage dans les zones agricole et naturelle par le biais de STECAL
- rendre caducs les POS automatiquement au 31/12/2015 sauf si une révision est engagée avant cette date à la condition qu'elle soit achevée dans les 3 ans à compter de la publication de la loi, soit le 26/03/2017.

Le contenu prescriptif du PLU- La loi ALUR et loi d'Avenir pour l'agriculture

- restreint la possibilité de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones agricoles et naturelles (STECAL) : cette délimitation, « à titre exceptionnel », nécessitera l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF)
- supprime la surface minimale de terrain et le COS ;
- en zones agricoles et naturelles, soumet à l'avis conforme de la CDPENAF, le changement de destination des bâtiments dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- permet d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
- impose au règlement de fixer des obligations minimales en matière de stationnement vélo dans les immeubles d'habitation et les bureaux ;
- permet aux OAP de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Sur le fond, le rapport de présentation est complété par :

- l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales ; il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- l'inventaire des places de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et des vélos dans les parcs ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces capacités.

- l'analyse de la consommation de l'espace (ENE) qui doit être réalisée au cours des 10 années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision du document.

Sur la procédure, la loi :

- renforce les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU dans le cadre d'une modification : une délibération motivée doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ;

- durcit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes (inconstructibles) créées depuis plus de 9 ans : une procédure de révision sera requise si la zone AU n'a fait l'objet d'aucune acquisition foncière significative de la part de la collectivité compétente ou d'un opérateur foncier (mesure en vigueur à compter du 1er juillet 2015).

3. La démarche d'évaluation environnementale

La commune de Fréjus étant concernée par quatre sites Natura 2000 et la loi littoral, une évaluation environnementale est donc obligatoire dans le cadre de l'élaboration de PLU au titre du Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière ;
- identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet ;
- mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme :
« Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;
- Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2 ;

- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

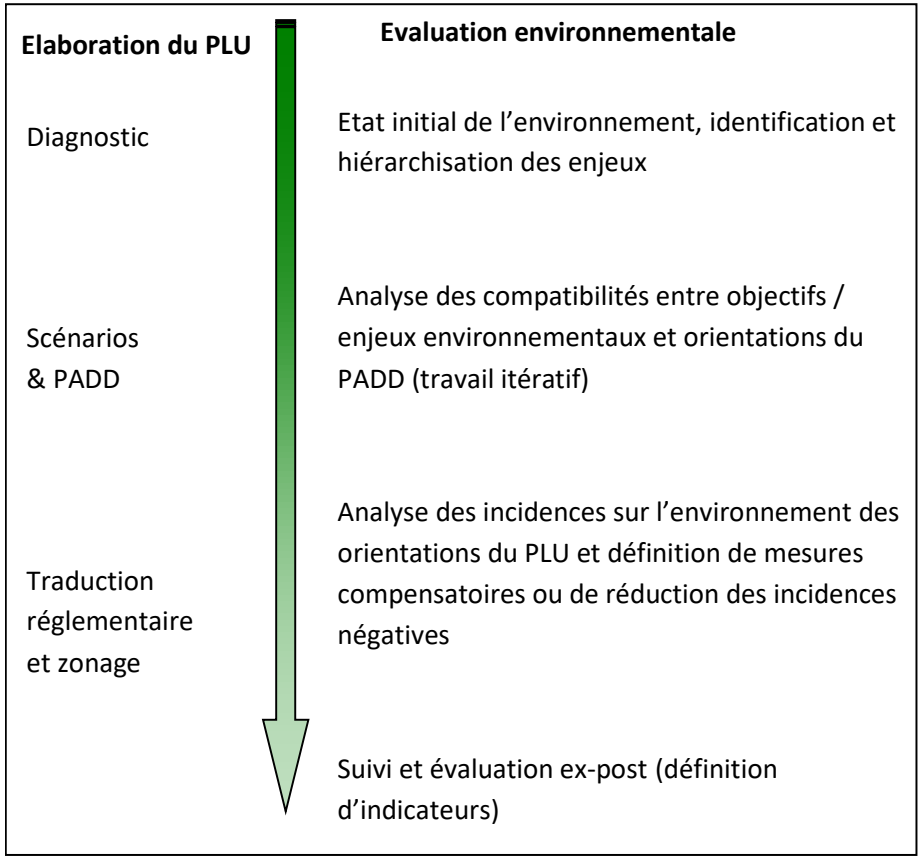
Il comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.



II. Le contexte communal et intercommunal

La commune de Fréjus appartient à la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM) qui regroupe cinq communes et un peu plus de 108 000 habitants en 2012 (INSEE) :

- Fréjus ;
- Saint-Raphaël ;
- Roquebrune-sur-Argens ;
- Puget-sur-Argens ;
- Les Adrets de l'Estérel.
-

Ses domaines de compétences sont :

L'habitat	Le développement économique
Le tourisme	Le patrimoine
La petite enfance	Les personnes âgées
Les gens du voyage	L'emploi et la formation
La culture	L'environnement et l'agriculture
Les équipements sportifs	La gestion des déchets
Les transports et le développement des mobilités	Réseau d'assainissement et eaux de baignades

Fréjus fait également partie du SCoT de la CAVEM, qui englobe les mêmes communes que la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée et s'étend sur 35 000 hectares.

La commune, située au bord de la mer Méditerranée, est bordée à l'ouest par Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens, à l'est par Saint-Raphaël et au nord par les Adrets-de-l'Estérel.

Fréjus dans le SCOT de la CAVEM

III. Le contexte territorial

Fréjus est située à 45 minutes de l'aéroport international de Nice Côté d'Azur, à 60 minutes de l'aéroport de Toulon-Hyères et à 1h10 de l'aéroport de Saint-Tropez La Mole, qui dessert notamment la Suisse, l'Autriche et l'Allemagne.

Avec un accès autoroutier (A8) et ferroviaire (TGV) de proximité, Fréjus occupe, au cœur de l'arc méditerranéen, une position centrale d'excellence favorable au tourisme.

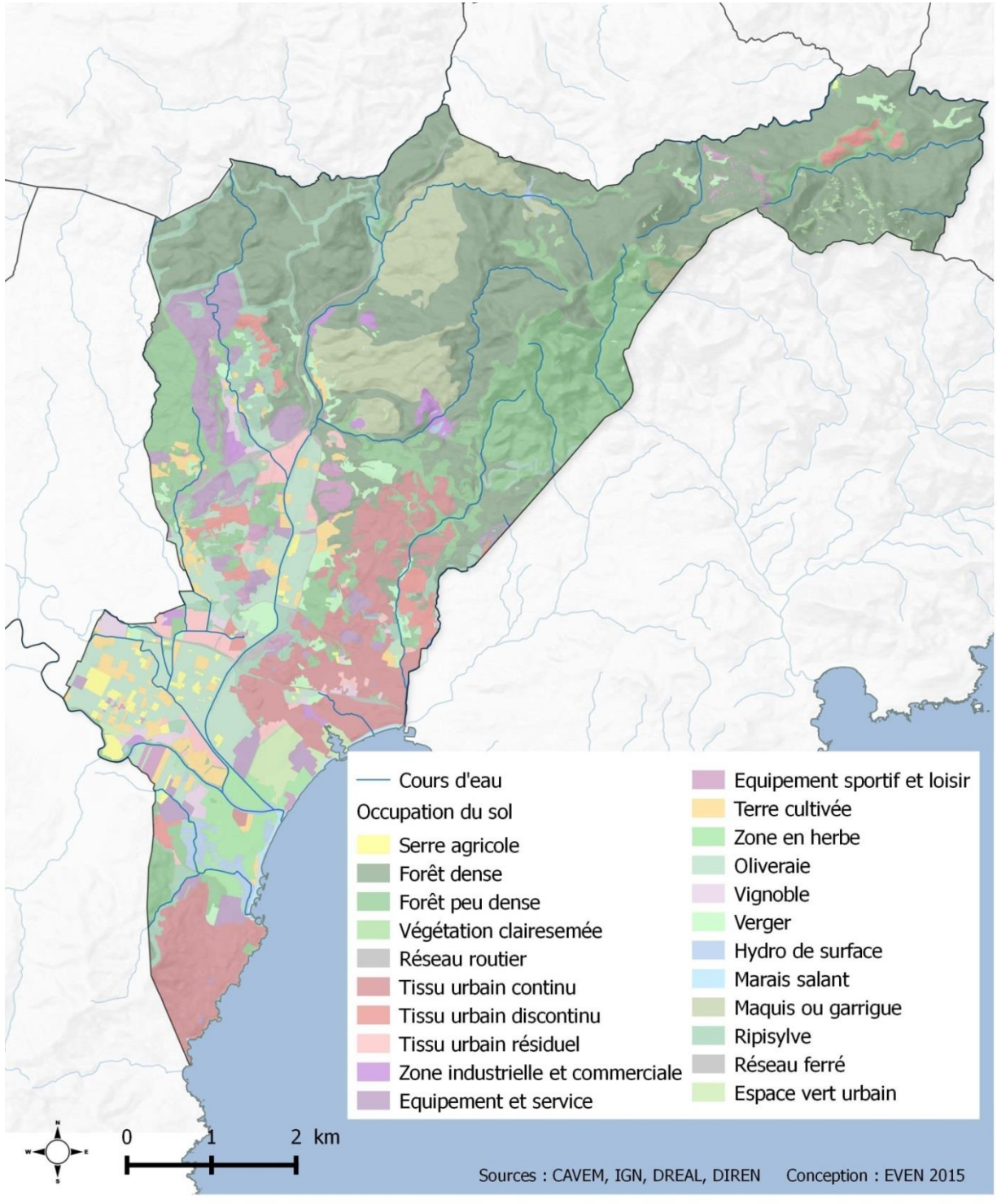
Positionnée à l'extrémité est du Var, Fréjus est la quatrième ville du département. Géographiquement, la commune est située dans la plaine alluviale de l'Argens et du Reyran, entre les massifs des Maures à l'ouest et celui de l'Estérel.
Le territoire est inégalement occupé, avec le site historique de Fréjus au centre qui est fortement urbanisé, la plaine de l'Argens marécageuse et fortement soumis au risque d'inondation.
Fréjus se compose de plusieurs quartiers : le centre ancien, la Tour de Mare, Valescure, le Capitou, Gallieni, Sainte-Brigitte, Port-Fréjus ; Fréjus-Plage, les grands ensembles de Villeneuve, de l'Agachon, de la Gabelle et de la Provence.

Deux fleuves côtiers parcourent le territoire de la commune, l'Argens du nord-ouest au sud et le Reyran du nord au sud.

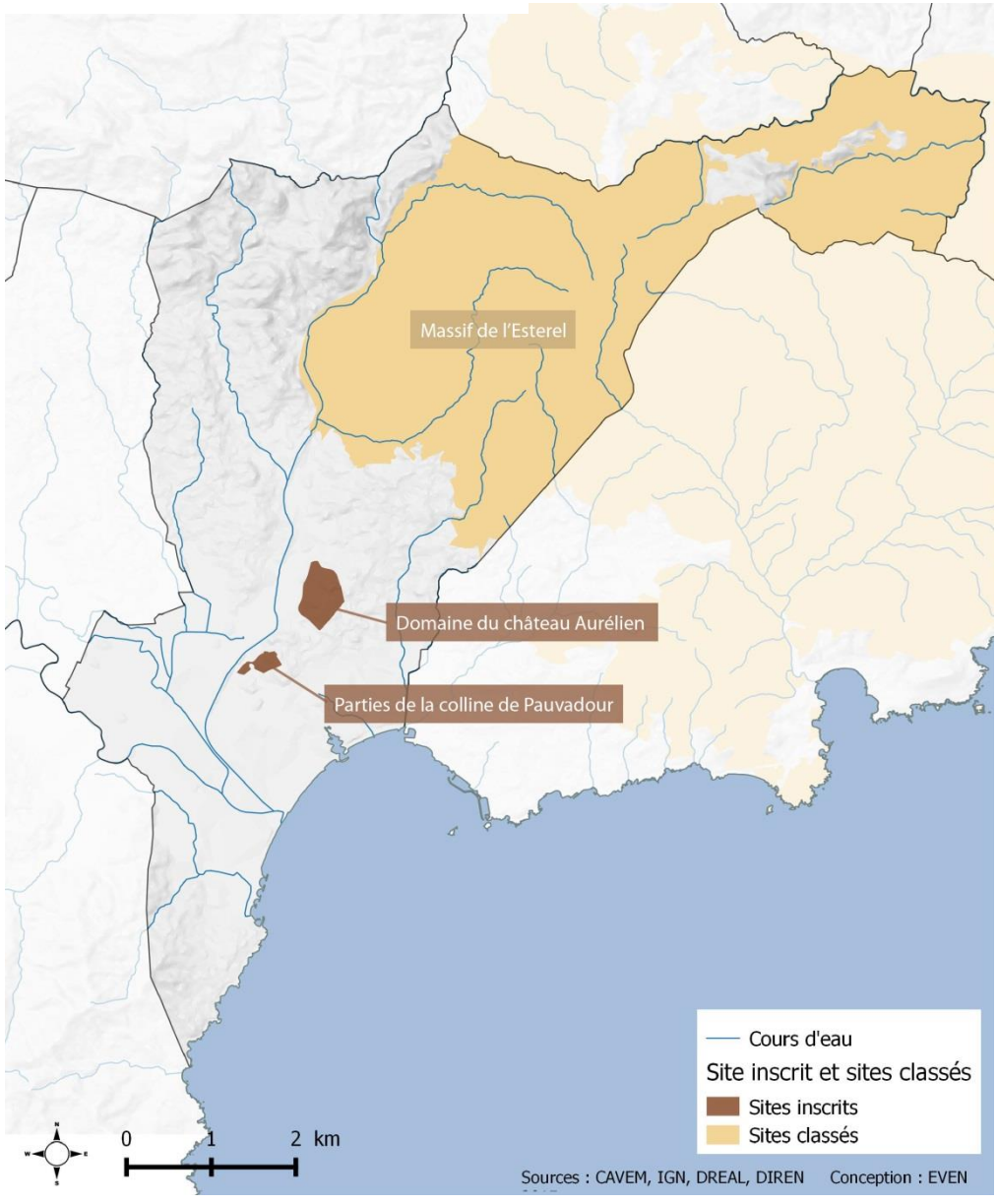
Estuaire
de l'Argens
et du Reyran

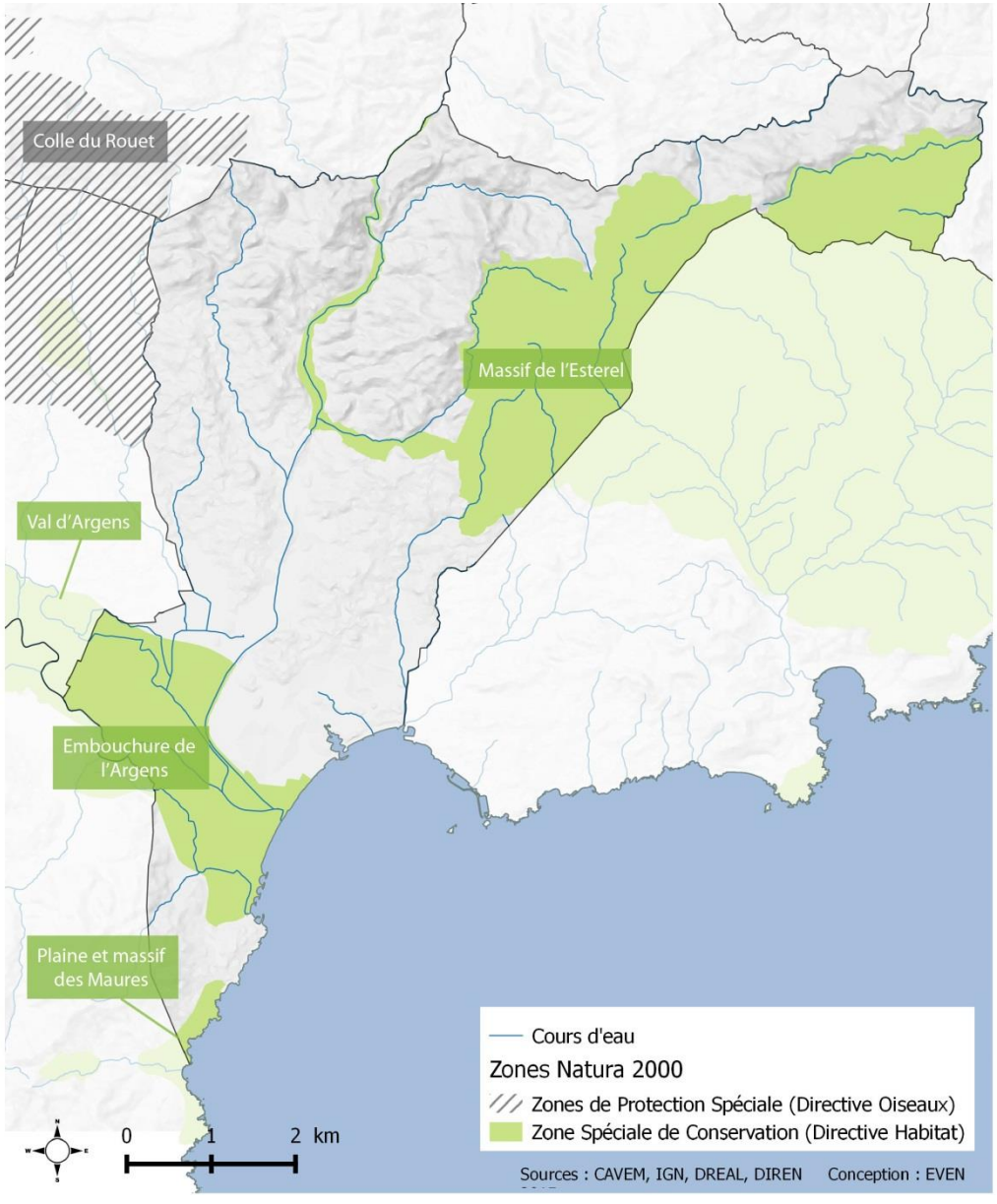
Le centre historique de Fréjus

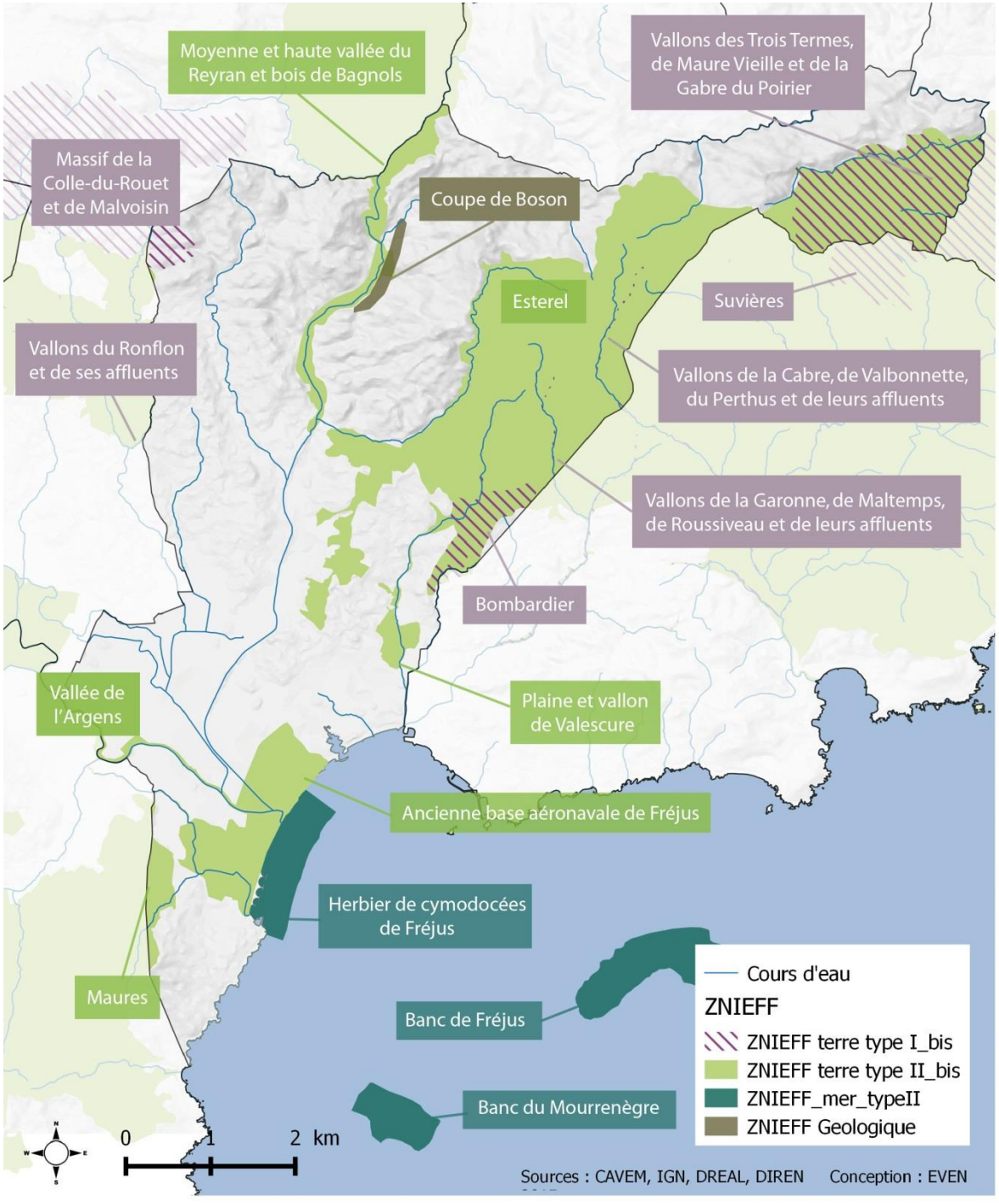
Le quartier de Port-Fréjus


Cours d'eau
Occupation du sol
Serre agricole
Forêt dense
Forêt peu dense
Végétation clairesemée
Réseau routier
Tissu urbain continu
Tissu urbain discontinu
Tissu urbain résiduel
Zone industrielle et commerciale
Equipement et service
Equipement sportif et loisir
Terre cultivée
Zone en herbe
Oliveraie
Vignoble
Verger
Hydro de surface
Marais salant
Maquis ou garrigue
Ripisylve
Réseau ferré
Espace vert urbain
0
1
2 km
Sources : CAVEM, IGN, DREAL, DIREN
Conception : EVEN 2015

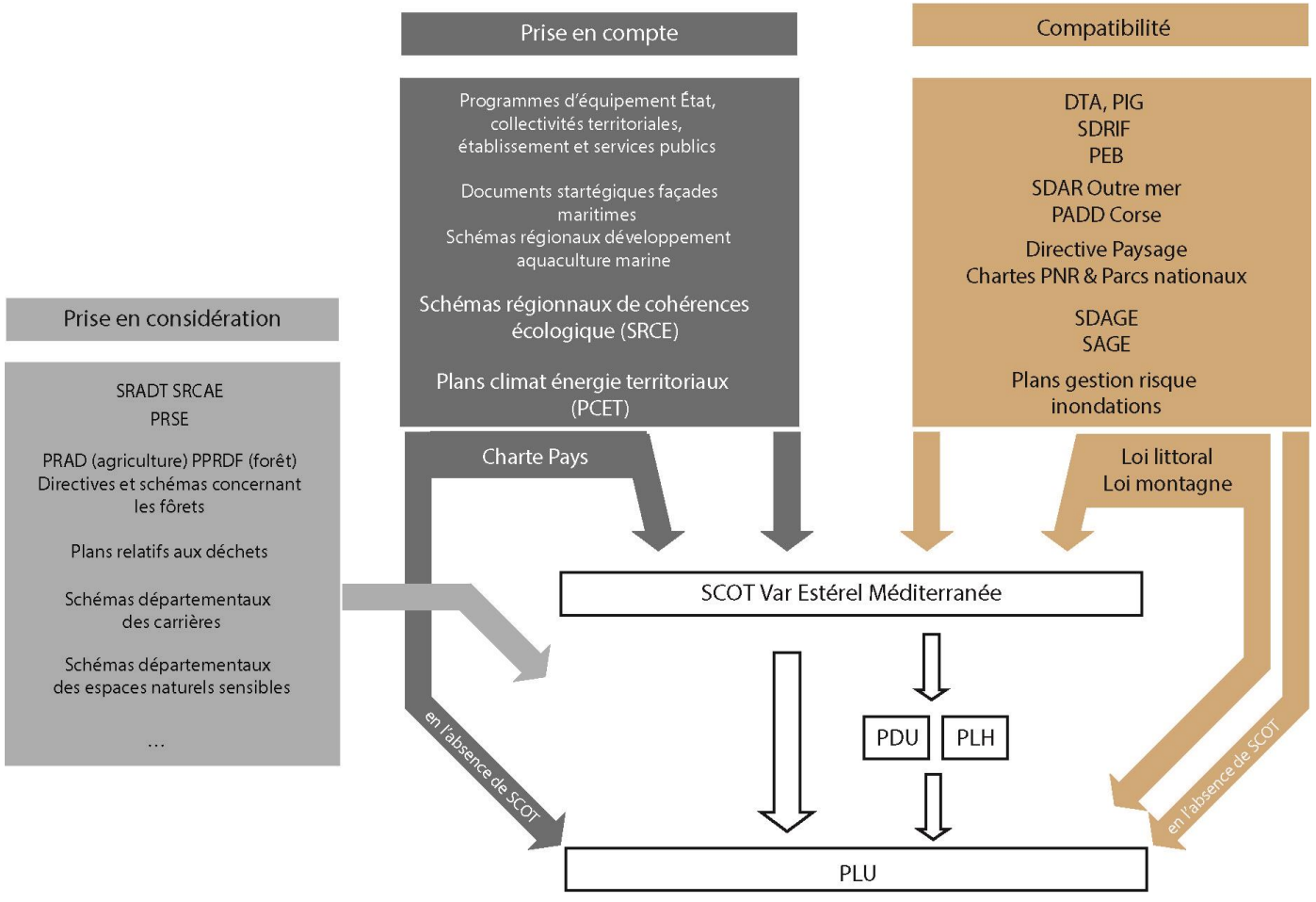
Contraintes réglementaires






Moyenne et haute vallée du Reyran et bois de Bagnols
Vallons des Trois Termes, de Maure Vieille et de la Gabre du Poirier
Massif de la Colle-du-Rouet et de Malvoisin
Coupe de Boson
Esterel
Suvières
Vallons du Ronflon et de ses affluents
Vallons de la Cabre, de Valbonnette, du Perthus et de leurs affluents
Vallons de la Garonne, de Maltemps, de Roussiveau et de leurs affluents
Bombardier
Vallée de l'Argens
Plaine et vallon de Valescure
Ancienne base aéronavale de Fréjus
Herbier de cymodocées de Fréjus
Maures
Banc de Fréjus
Banc du Mourrenègre
Cours d'eau
ZNIEFF
ZNIEFF terre type I_bis
ZNIEFF terre type II_bis
ZNIEFF_mer_typeII
ZNIEFF Geologique
0
1
2 km
Sources : CAVEM, IGN, DREAL, DIREN
Conception : EVEN

Chapitre 2 : Articulation du PLU avec les documents de planification supra communaux



DTA *Directive territoriale d'aménagement*
PADD *Plan d'aménagement et de développement durable*
PCET *Plan climat énergie territorial*
PDU *Plan de déplacements urbains*
PEB *Plan d'exposition au bruit aérodrome*
PIG *Projet d'intérêt général*
PLH *Programme local de l'habitat*
PNR *Parc naturel régional*
SAR *Schéma d'aménagement régional*
SAGE *Schéma d'aménagement et de gestion des eaux*
SDAGE *Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux*
SDRIF *Schéma directeur de la région d'Île-de-France*
SRCE *Schéma régional de cohérence écologique*

I. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible

L'aménagement du territoire communal de Fréjus est soumis au respect du cadre réglementaire en matière de planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.
En effet, en application de l'article L ; 142-1 du Code de l'Urbanisme :
« […] les plans locaux d'urbanisme […] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.»

Et, en application des articles L131-4 à L. 131-7 du Code de l'Urbanisme :
Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. […] Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. »

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité entre ces différents documents.
Au regard du contexte territorial local, le PLU de Fréjus doit donc être compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée ;
- le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** du la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée.

Il doit prendre en compte les plans et programmes suivants :

- Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA ;
- Le Plan Climat France ;
- Le Plan Climat-Énergie du Var.

Il prend aussi certains documents en considération, tels que :

- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ;
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) ;
- Le Plan Départemental de Protection des Forêt Contre les Incendies (PDFCI).
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPB) ;
- Le Plan local pour l'énergie « Énergie 2010 » ;
- Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) ;
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ;
- Documents d'objectifs des sites Natura 2000 (DocOb) ;
- Schéma Départemental des Ressources d'Alimentation en Eau (SDRAE) ;
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA).

1. Le SCoT de la Communauté Var Estérel Méditerranée

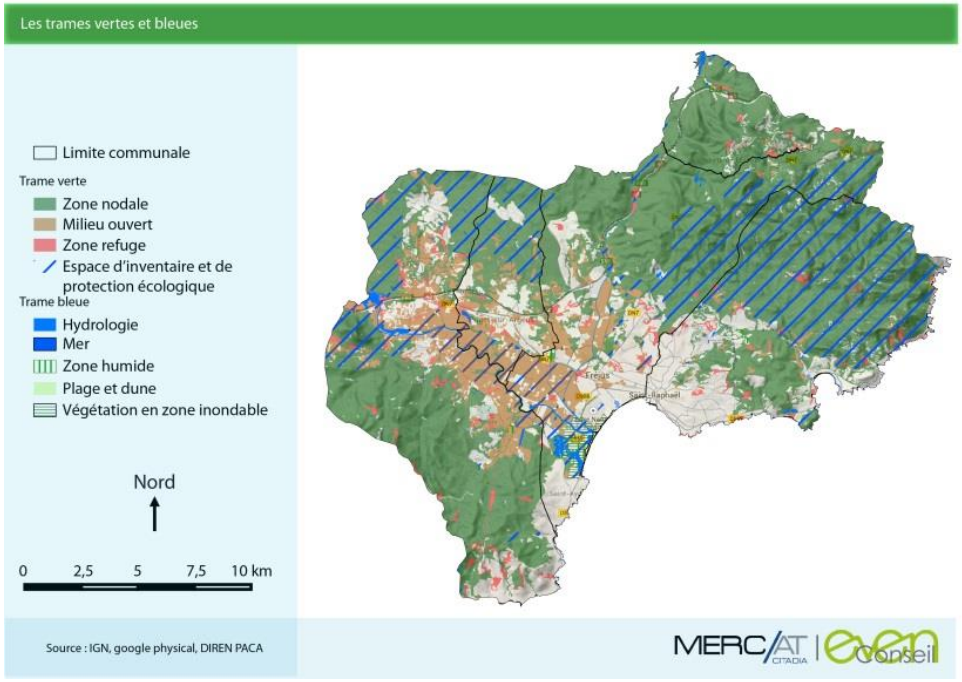
Les SCoT permettent aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, d'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

En cours d'élaboration, le SCoT de la CAVEM va devenir le document d'aménagement de références de 5 communes du territoire à partir de 2017 :

- Fréjus ;
- Saint-Raphaël,
- Puget-sur-Argens,
- Les Adrets-de-l'Estérel,
- Roquebrune-sur-Argens.
-

Le territoire concerné par le SCoT CAVEM s'étend sur 35 000 hectares pour près de 100 000 habitants. Le territoire de l'intercommunalité s'étire sous la forme d'un croissant dont la courbure souligne le rivage de la méditerranée sur environ 27.5 km de large et 25 km de long.

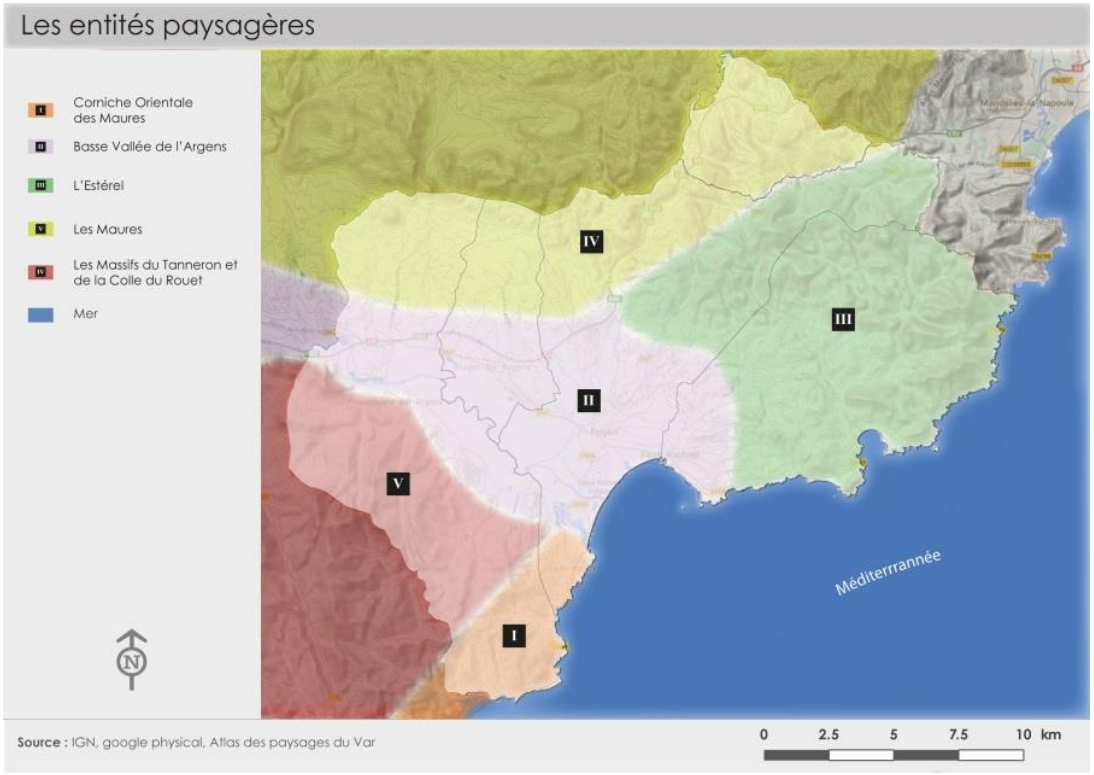
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que le Document d'Orientation et d'Objectifs et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer sont en cours d'élaboration.

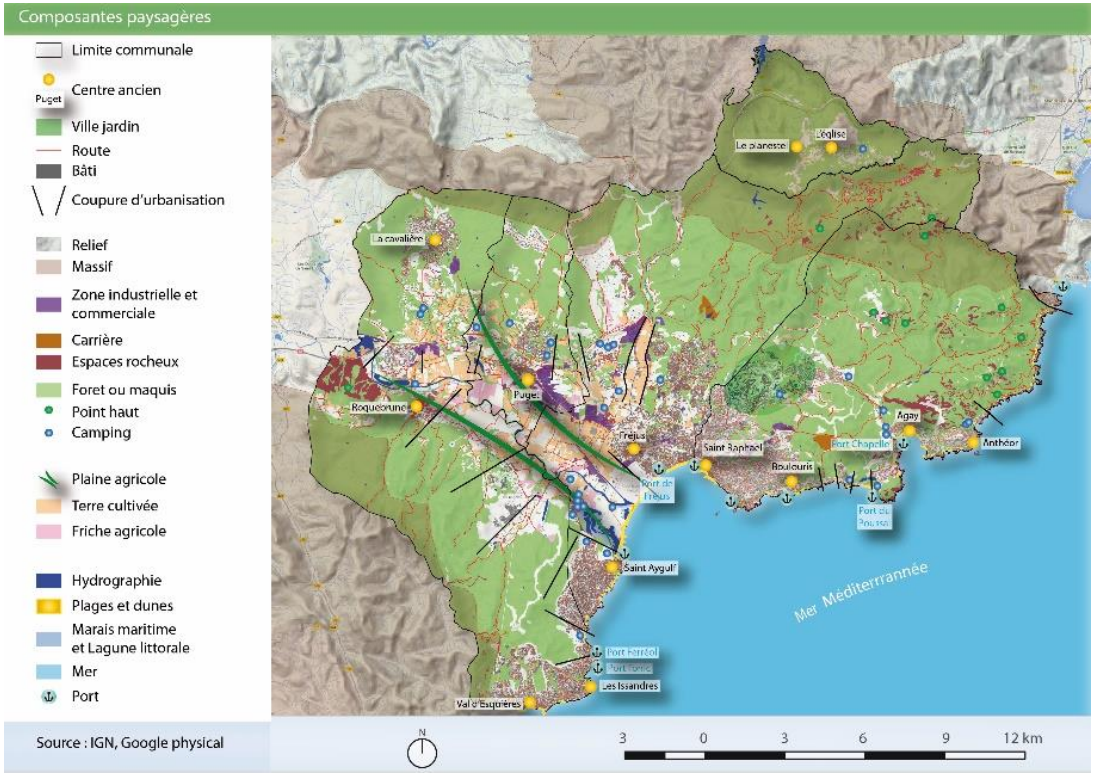


La trame verte et bleue, SCoT CAVEM

L'analyse de l'occupation du sol et de la connectivité des espaces permet de déterminer les espaces réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.
Il ressort de l'analyse que les grandes entités naturelles d'importance pour la biodiversité sont identiques à celle du paysage. A savoir :

- Le massif de l'Estérel ;
- le massif des petites Maures ;
- la plaine de l'Argens ;
- la zone agricole du Reyran.


Les entités paysagères
Corniche Orientale des Maures
Basse Vallée de l'Argens
L'Estérel
Les Maures
Les Massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet
Mer
IV
III
II
V
I
Méditerrannée
Source : IGN, google physical, Atlas des paysages du Var
0 2.5 5 7.5 10 km


Composantes paysagères
Limite communale
Centre ancien
Puget
Ville jardin
Route
Bâti
Coupure d'urbanisation
Relief
Massif
Zone industrielle et commerciale
Carrière
Espaces rocheux
Foret ou maquis
Point haut
Camping
Plaine agricole
Terre cultivée
Friche agricole
Hydrographie
Plages et dunes
Marais maritime et Lagune littorale
Mer
Port
Source : IGN, Google physical
Mer Méditerrannée
3 0 3 6 9 12 km

2. Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM)

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) sont des instruments de prévision et de programmation qui ont pour objet de répartir de façon équilibrée les logements sur les territoires des communes.
Le PLH, adopté par délibération le 1er juillet 2011, pour une durée de six ans, définit deux objectifs :

- Accompagner la dynamique économique et la croissance démographique à travers : les ressorts de la croissance démographique, les besoins en logements sur la décennie à venir et les besoins à satisfaire au regard des tendances et des choix des communes ;

- répondre, dans le cadre de la construction de logements, aux besoins des ménages locaux et requalifier le parc existant.

A ces objectifs, le PLH soumet six objectifs opérationnels qui se concrétiseront par des actions ciblées et précises :

- Mettre en place une programmation d'actions foncières dans le but de développer une politique foncière opérationnelle et mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH ;

- cibler la production de logements au plus près des besoins non satisfaits par la mise sur le marché d'une large gamme de logements répondant aux besoins des différentes catégories de ménages : locatif social, accession maîtrisée, accession libre ;

- valoriser le parc et les quartiers existants dans le but de poursuivre l'action d'amélioration des quartiers et de renforcer l'action sur l'habitat insalubre ;

- promouvoir la cohésion sociale et territoriale afin de rendre le territoire accessible aux personnes vieillissantes et/ou handicapées, de renforcer les parcours des ménages vers le logement autonome, d'étudier les solutions pour les ménages en grande exclusion ;

- faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable en favorisant les opérations de renouvellement urbain et en inscrivant une démarche de développement durable dans les constructions neuves de logements locatifs sociaux ;

- mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH et de suivi d'évaluation grâce à l'élaboration d'outils d'observations (observatoire de l'habitat, observatoire du foncier), d'indicateurs et de tableaux de bords.

Le PLH intervient sur les communes de Fréjus, Saint-Raphaël, ainsi que sur le reste de la Communauté d'Agglomération, à savoir :

- Puget-sur-Argens,
- Roquebrune-sur-Argens,
- Bagnols-en-Forêt,
- Les Adrets-de-l'Estérel

Le lancement du nouveau programme du PLH a été acté par la délibération du mois d'octobre 2014. Depuis le comité de pilotage réuni le 7 novembre 2015, la CAVEM est prête à entamer la seconde moitié du parcours.

Les objectifs du nouveau PLH tiendront compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le SCOT.

3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains a initialement été créé en 1982 afin de rationaliser l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Il est devenu un véritable outil de développement durable et joue un rôle économique, social et environnemental.

Outil global de planification de la mobilité à l'échelle de l'agglomération, il instaure une démarche de planification sur 10 ans et impose une coordination entre tous les acteurs concernés pour élaborer un projet global en matière d'aménagement du territoire et des déplacements.

Le PDU est obligatoire dans les périmètres de transports urbains (inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants) et permet d'orienter l'action publique sur ces différents territoires pour la période 2015-2024.

Il a pour objectif de définir les principes d'organisation du transport des personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement et doit permettre un développement harmonieux entre la circulation automobile et les autres modes de déplacement.

Il doit en effet prioriser les modes doux (deux-roues, marche à pied), les transports collectifs et le co-voiturage, plus respectueux de l'environnement et plus économiques que l'automobile individuelle.

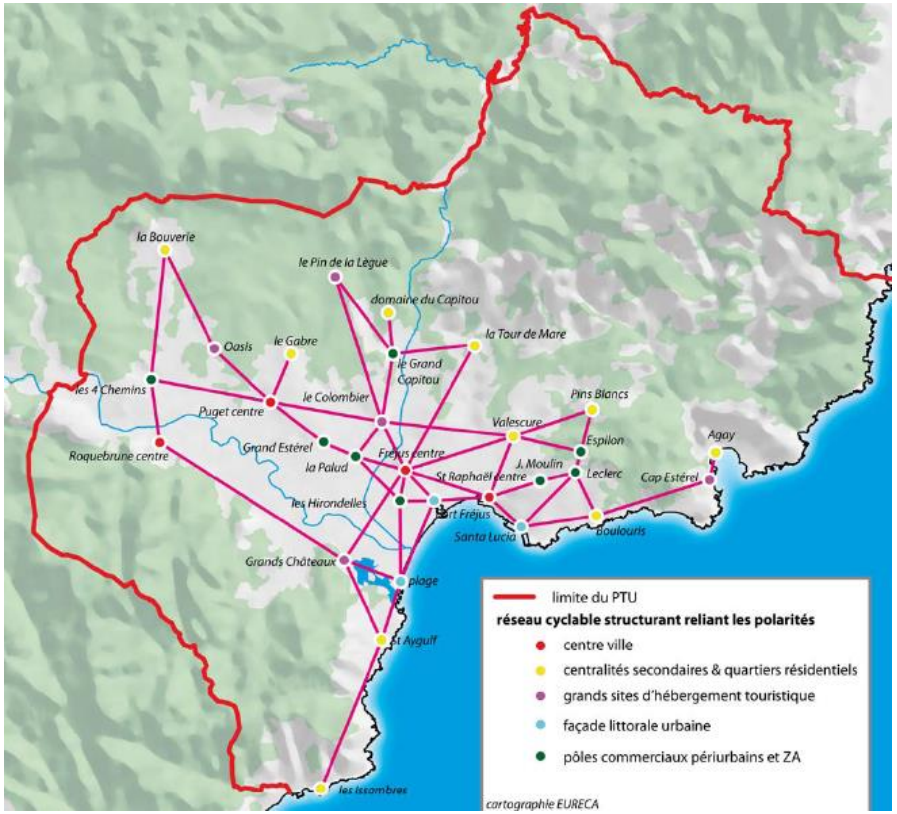
Dans le cadre de ce PDU, la CAVEM poursuit six objectifs :

- Réduire la circulation routière ;
- Développer les transports collectifs et les modes actifs : marche et vélo ;
- Assurer un partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers ;
- Réduire les impacts environnementaux : bruit, air, énergie, climat…
- Améliorer la sécurité routière ;
- Permettre l'accessibilité pour tous au système de transports.

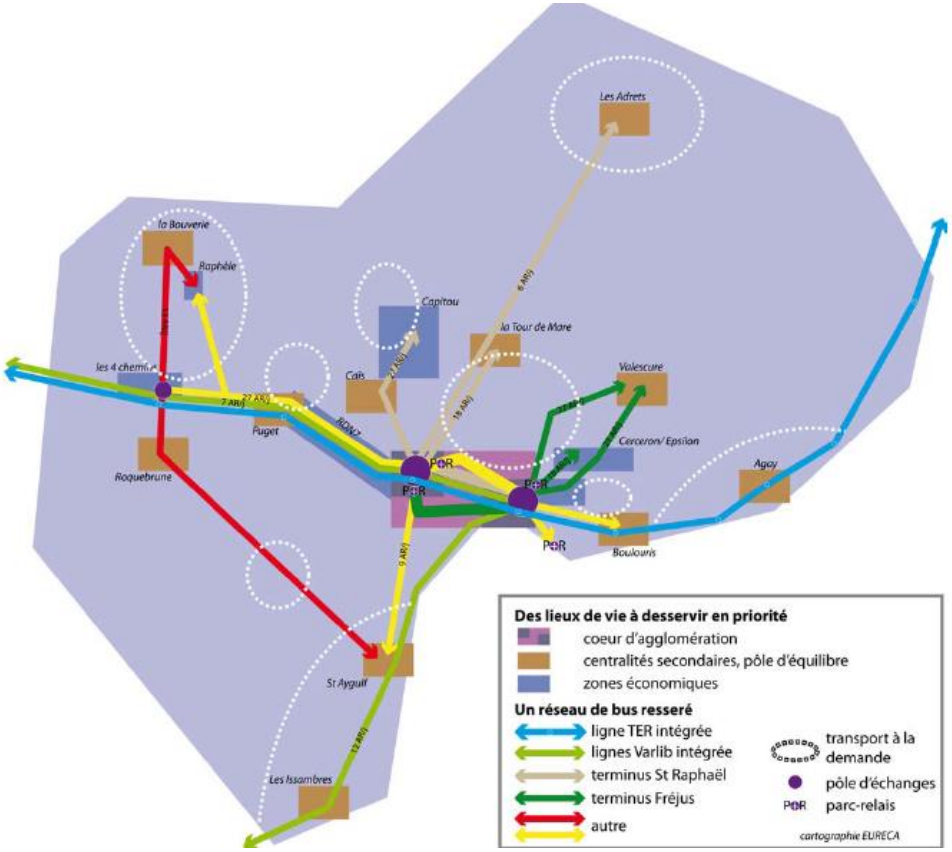
De nouveaux objectifs ont été définis afin de compléter ce PDU. Pour pallier à une offre de transport en commun insuffisante au regard de sa couverture inégale, de la faiblesse des fréquences des lignes et des temps de parcours élevés, une série d'objectifs généraux ont été définis :

- Développer les transports en commun en faisant évoluer l'offre kilométrique sur le réseau Agglobus et en augmentant la fréquence ;
- Favoriser les modes actifs tels que la marche à pied et le vélo ;
- Réduire les longueurs des déplacements, développer le covoiturage et l'usage des véhicules électriques.

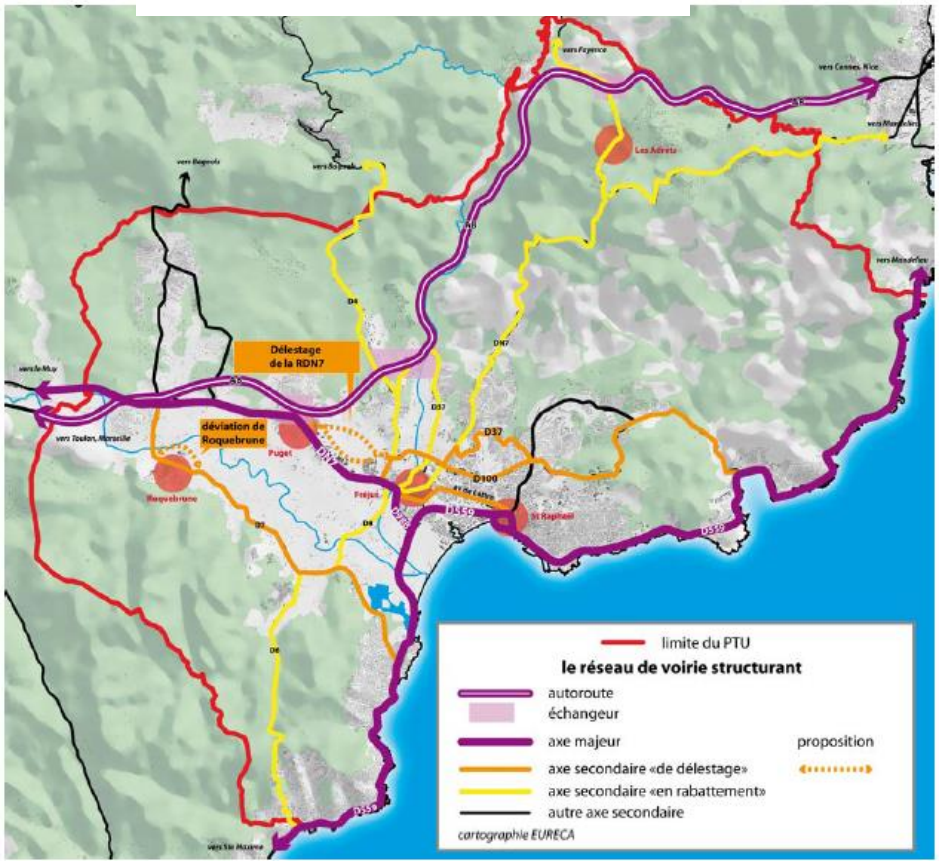
Projet de redéploiement des modes doux



Projet de redéploiement du réseau TC



Projet de réseau de voirie complété



4. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)

Porté par l'Agence de l'Eau Rhône – Méditerranée – Corse, ce schéma a été approuvé le 20 décembre 1996. Il a été révisé et approuvé le 20 novembre 2009
Le nouveau SDAGE est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021 et donc une durée de six ans.

Le SDAGE définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

C'est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée qui fixe, pour 6 ans, les grandes priorités appelées « orientations fondamentales » de gestion équilibrée de la ressource en eau.

Un programme de mesures accompagne le SDAGE. Il rassemble des actions pour le territoire nécessaires pour atteindre le bon état des eaux. Ces documents permettent de respecter les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre un bon état des eaux.

Les orientations du SDAGE répondent aux grands enjeux pour l'eau du bassin.

Ces grands enjeux sont, pour le bassin Rhône-Méditerranée, de :

- S'adapter au changement climatique. Il s'agit de la principale avancée de ce nouveau SDAGE, traduite dans une nouvelle orientation fondamentale ;
- Assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans bassins versants et masses d'eau souterraine ;
- Restaurer qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires pour protéger notre santé ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols : pour chaque m² nouvellement bétonné, 1.5m² désimperméabilisé ;
- Restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations ;
- Compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite ;
- Préserver le littoral méditerranéen

5. La loi littoral

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite loi Littoral affiche dans son article 1er « la nécessité d'une politique spécifique d'aménagement de protection et de mise en valeur du littoral ».

Cette loi consacre une double évolution. Si le littoral a fait l'objet de multiples législations particulières au cours des temps et bien souvent au gré des circonstances, il n'existait aucune législation tendant à appréhender de façon globale les diverses questions qui se posent à cet espace tant maritime que terrestre. Par ailleurs, s'il existait depuis les années 70 une politique d'ensemble et une doctrine relative à l'aménagement et à la protection du littoral, celle-ci était interne à l'administration et n'avait pas été approuvée par le législateur. La loi Littoral a donc permis de répondre à un vide législatif visant à préserver et organiser le développement du littoral français.

L'urbanisme n'est concerné directement que par 9 des 42 articles de cette loi mais celle-ci est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol (L 121.1 du C.U.).

L'application actuelle de la Loi Littoral s'avère néanmoins plus subtile que lors de son entrée en vigueur ; la multiplication des jurisprudences, l'existence de circulaires et son interprétation à plusieurs échelle (le SCoT en offre une première approche, que le PLU doit valider et, le cas échéant, compléter) imposent de développer une approche justificative didactique et détaillée.

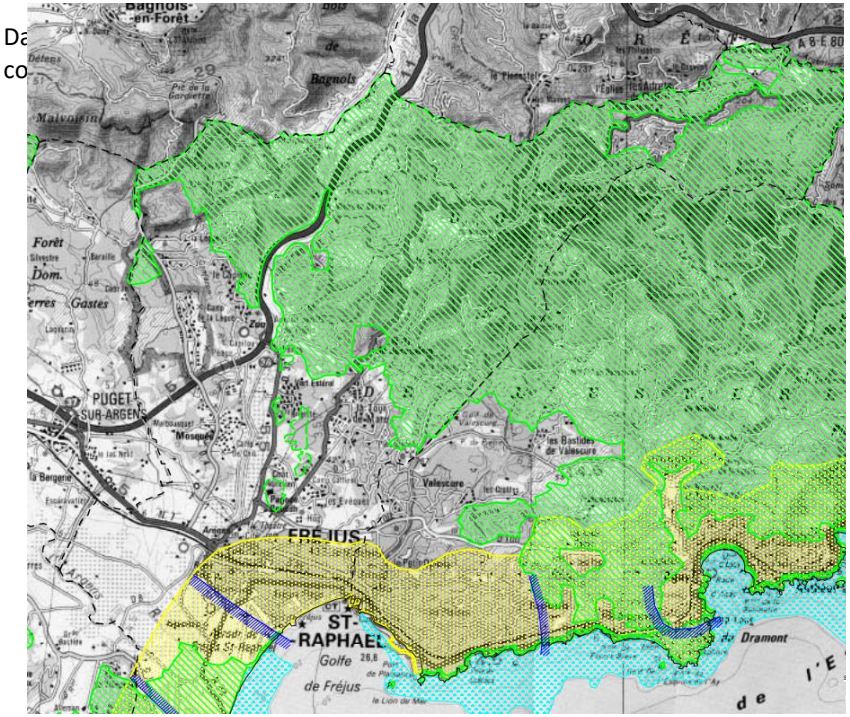
S'appliquant aux côtes métropolitaines et d'outre-mer, aux étangs salés et aux plans d'eau intérieurs de plus de 1 000 hectares, la loi littoral associe des principes, parfois contradictoires, d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral .

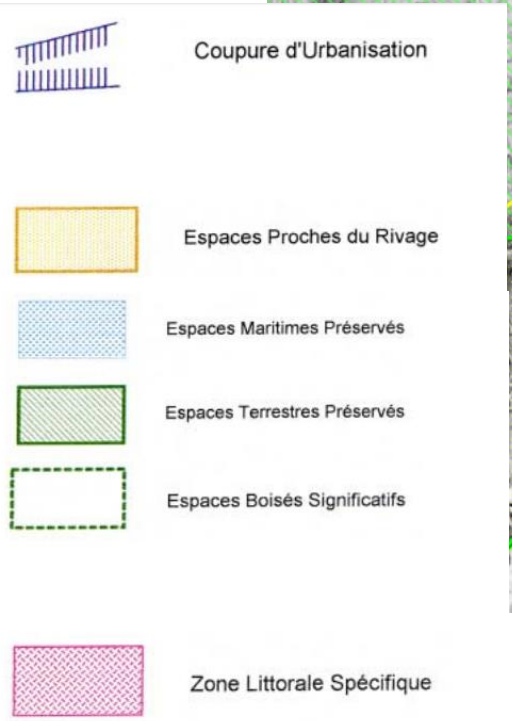
Le PLU doit être compatible avec les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
La Loi Littoral distingue trois typologies particulières :

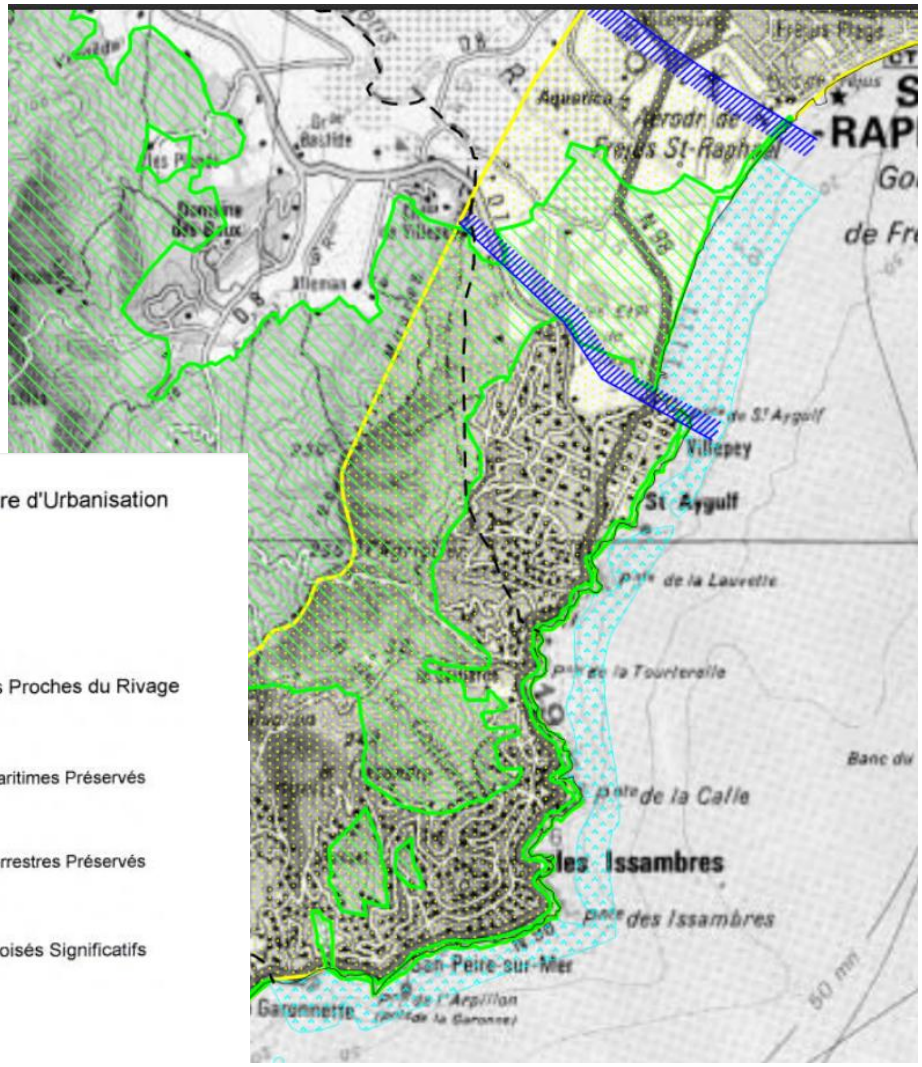
- Les espaces remarquables et caractéristiques,
- Les espaces boisés significatifs,
- Les espaces proches du rivage.

Aux termes de l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte :

- « de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ; » (soit les espaces terrestres et marins remarquables de la commune).
- « de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; (…)»
- « des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés (…) »
- en application de l'article L. 121-22 du Code de l'Urbanisme, « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ». Il s'inscrit en conformité des articles L. 121-8 à L. 121-12 du code de l'urbanisme : « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».







II. Prise en compte

1. *Schéma Régional de Cohérence Ecologique*

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux.

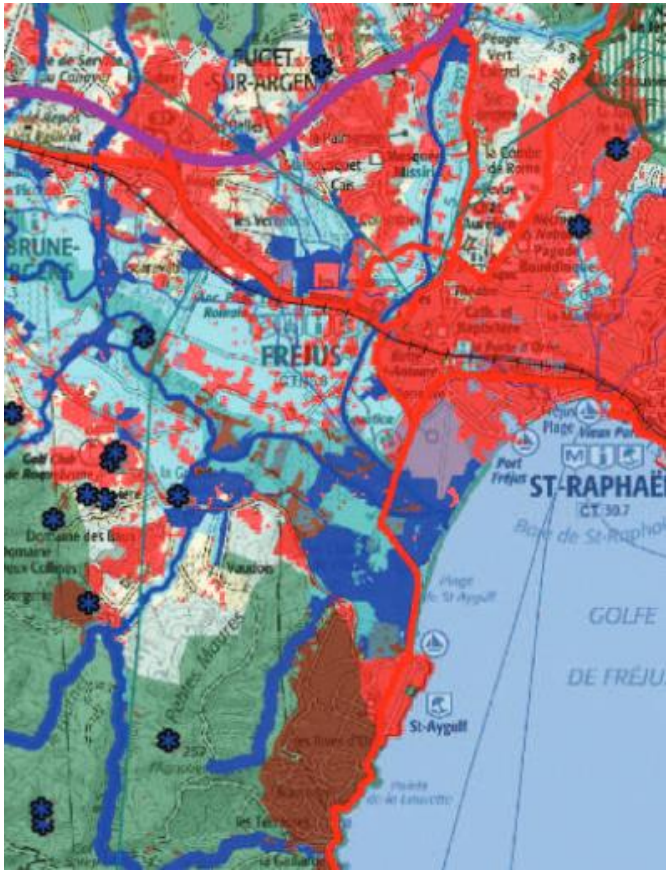
Ce nouvel outil co-piloté par l'État et la Région est en cours de finalisation : l'enquête publique s'est terminée en mars 2014 et a été approuvé par le Conseil Régional le 17/10/2014.

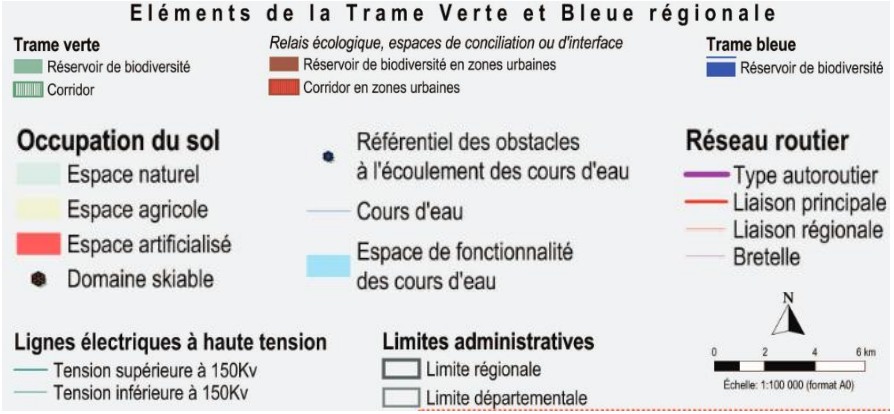
Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions.
Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :

- Les éléments de la Trame Verte et Bleue subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale, sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;
- les éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une « recherche » de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents ;

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs via quatre orientations :

- Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
- orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques ;
- orientation stratégique 3 : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture ;
- orientation stratégique 4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.





2. Plan Climat Energie Territorial de la CAVEM

Le PCET est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle, c'est un cadre d'engagement pour le territoire.

Il est constitué d'actions visant à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sur le territoire de la CAVEM.
Son élaboration est obligatoire pour les communes de plus de 50 000 habitants.

Le Plan Climat Energie Territorial répond à trois objectifs :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20%,
- réduire la consommation énergétique globale de 20%,
- augmenter la part des énergies renouvelables de 20%.
-

Le PCET de la CAVEM applique ces directives nationales à trois enjeux locaux :

- Un enjeu interne qui est de rendre la CAVEM exemplaire dans la conduite du programme,
- Un enjeu externe qui est de fédérer les acteurs socio-économiques et institutionnels du territoire autour d'objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de GES,
- Un enjeu participatif qui est de sensibiliser et d'accompagner la population dans la mise en œuvre de pratiques permettant de diminuer son empreinte écologique.

III. Plans et programmes que le PLU doit prendre en considération

1. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Institués par la loi n°2010-788 dite « Grenelle 2 », les SRCAE visent précisément à la prise en compte des enjeux de la menace du changement climatique. Pour cela, des orientations et des objectifs régionaux en matière de maitrise de la demande énergétique, de lutte contre la pollution atmosphérique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux effets attendus du changement climatique sont définis.

La forte interaction entre les problématiques du changement climatique, de l'énergie et de la qualité de l'air justifie la mise en cohérence des objectifs et orientations en la matière.
Le SRCAE remplace ainsi le plan régional de la qualité de l'air (PRQA) instauré par la loi LAURE de 1996 et vaut schéma régional des énergies renouvelables au sens de l'article 19 de la loi « Grenelle 1 ». Il constitue ainsi un élément essentiel du processus de déclinaison du Grenelle de l'Environnement sur le territoire régional.

Le SRCAE de la région PACA comporte trois grandes parties, un document annexe Schéma Régional Eolien, et un document pour les autres annexes.

La première partie, « introduction et état des lieux » présente les objectifs du SRCAE, le contexte régional et l'état des lieux en matière de consommations et productions d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre et de polluant.
La deuxième partie, « tendances, potentiels et enjeux », analyse de façon détaillée les enjeux :

- Pour chacun des secteurs : transports et urbanisme, bâtiments, industrie, agriculture et forêts, traitement des déchets ;
- Pour les énergies renouvelables ;
- Pour l'adaptation au changement climatique

2. Schéma Départemental des Ressources de l'Alimentation en Eau (SDRAE du Var)

En 2006, le Conseil Général du Var a élaboré le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau (SDRAE) afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015. I a été réactualisé en 2012 afin qu'il reste une référence.

Le schéma comporte un diagnostic recensant les besoins et les potentialités pour aboutir à des conclusions qui orienteront la politique d'accompagnement du Département en matière d'aides financières aux communes.

Le SDRAE du Var vise quatre objectifs :

- établir un état des lieux de la situation actuelle, évaluer la situation future en matière de ressource et d'alimentation en eau potable dans le Var et évaluer les besoins en eau à l'horizon 2015 ;
- dégager les priorités majeures et planifier les actions et équipements à prévoir pour l'assurance d'une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante, dans les règles de gestion durable de la ressource ;
- évaluer les enveloppes budgétaires nécessaires à prévoir pour la prochaine décennie ;
- donner l'état des indicateurs de la ressource et de l'alimentation en eau.

3. Schéma Régional Climat Air Energie

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un SRCAE. Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.

Arrêté le 17 juillet 2013, le SRCAE Provence-Alpes-Côte d'Azur constitue une feuille de route pour la région en matière de lutte contre le changement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air.

Les objectifs stratégiques du SRCAE définis aux horizons 2020, 2030 et 2050 traduisent la volonté de la région PACA de s'inscrire dans une perspective de transition énergétique permettant l'atteinte du facteur 4 en 2050, c'est-à-dire la division par 4 des émissions de GES par rapport à leur niveau de 1990.

Des orientations transversales viennent porter les objectifs du SRCAE :

- Développer les solutions et aménager le territoire pour une mobilité moins consommatrice et moins polluante ;
- améliorer la performance énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires ;
- industrie et artisanat : produire plus propre et favoriser la croissance verte ;
- agriculture, forêt et usage des sols : adapter les pratiques aux contraintes climatique ;
- se préparer à faire face aux conséquences des changements climatiques ;
- préserver et améliorer la qualité de l'air,
- développer les énergies renouvelables.

IV. Autres plans et programmes

1. Documents d'objectifs des sites Natura 2000 (DocOb)

Fréjus est concerné par quatre sites Natura 2000 :

- La zone spéciale de conservation : la plaine et le massif des Maures. Deux Documents d'Objectifs (DOCOB) sont en application sur ce site : un pour le massif des Maures (2009), un autre pour la Plaine (2007). Les structures animatrices/opératrices sont l'Office National des Forêts et la Communauté de communes Cœur du Var ;

- la zone spéciale de conservation : Val d'Argens. Le DOCOB est actuellement en animation, il a été élaboré par le conseil général du Var ;.

- la zone spéciale de conservation : embouchure de l'Argens. Actuellement, la ville de Fréjus, est la structure en charge de l'animation du Document d'Objectifs (DOCOB) par l'intermédiaire du Service Environnement, Développement Durable et Forêt pour une durée de trois ans ;

- la zone spéciale de conservation : l'Estérel. Le DOCOB a été élaboré par la commune de Saint-Raphaël. La CAVEM, dans le cadre de ses compétences en matière de Développement Durable et d'Environnement est en charge de l'animation du DOCOB depuis le 1er septembre 2013.

Pour chaque site Natura 2000, le document d'objectifs définit les mesures de gestion à mettre en œuvre.

Le Document d'Objectifs est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Issu d'un processus de concertation, il relève d'un droit administratif « négocié » plus que d'une procédure unilatérale classique. Il s'agit d'un document de référence pour les acteurs concernés par la vie du site.

2. Schéma Régional d'Aménagement des Forêts des Collectivités et Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées (SRAFC et SRGSFP)

La gestion durable des forêts et boisements apparaît comme étant un enjeu non négligeable sur le territoire communal de Fréjus, avec notamment une problématique d'amélioration de l'état des peuplements.

Le schéma régional d'aménagement des Forêts suit les critères d'Helsinki :

- Conservation et amélioration des ressources forestières et de leur contribution aux cycles mondiaux du carbone ;

- Maintien de la santé et de la vitalité des écosystèmes forestiers ;

- Maintien et encouragement des fonctions de production des forêts (bois et hors bois) ;

- Maintien, conservation et amélioration appropriée de la diversité biologique dans les écosystèmes forestiers ;

- Maintien et amélioration appropriée des fonctions de protection dans la gestion des forêts (vis-à-vis du sol et de l'eau) ;

- Maintien d'autres bénéfices et conditions socio-économiques.

L'élaboration du PLU nécessite la prise en compte du schéma régional d'aménagement des forêts des collectivités « Zone méditerranéenne Basse Altitude » et du schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées, une initiative incontournable dans le cadre d'une coordination entre projets d'extension de l'urbanisation et préservation des espaces naturels existants, garants de la richesse et de l'attractivité du territoire.

Les objectifs déterminants qui en découlent pour la zone méditerranéenne de basse altitude sont les suivants :

Enjeux	Échelle / Impact	Objectif déterminant	Observation
Protection contre l'incendie	Globale / fort	Non	Enjeu toujours présent Ne justifie pas un zonage
Protection contre les aléas naturels	Locale / fort	Oui	Limité aux zones à risques naturels identifiés
Protection d'éléments de richesse biologiques localisés	Locale / fort	Oui	Évolution possible vers un statut de réserve biologique dirigée ou de réserve naturelle
Accueil du public	Locale / fort	Oui	Oriente localement la gestion
Protection du paysage	Globale / Variable	Oui	Généralement non déterminant Peut être prépondérant localement
Production	Locale / Faible	Oui	Si pas d'autre objectif déterminant
Valeur cynégétique	Globale / Variable	Oui	Uniquement en cas d'enjeu cynégétique localement prédominant (marginal)
Richesses culturelles	Locale / Faible	Non	Impacte peu la gestion forestière
Protection générale des milieux et des paysages	Globale / Faible	Oui	Si pas d'autre objectif déterminant Surfaces vers un statut de réserve biologique intégrale

3. Le Schéma Départemental des Carrières du Var (SDC)

Le Schéma Départemental des Carrières est un outil de décision pour une utilisation rationnelle des gisements minéraux et la préservation de l'environnement. Il comprend :

- un inventaire des ressources ;
- une analyse des besoins du département ;
- une analyse des modes d'approvisionnement et de transport ;
- un examen de l'impact des carrières existantes ;
- des orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux ;
- des orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation.

Le Schéma départemental des carrières du Var a été approuvé par le préfet le 7 mars 2011.

La commune de Fréjus est concernée par la Carrière du Pont du Duc (type d'usage : granulat) dont l'échéance d'exploitation est prévue pour fin février 2016.

4. *Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SDRADDT)*

C'est un document qui fixe, pour les vingt prochaines années, les grandes orientations d'organisation de l'espace régional.

La Charte d'Aménagement Durable définit les orientations fondamentales du développement durable du territoire régional et fixe les principaux objectifs d'aménagement et d'équipement en cohérence avec les politiques de l'Etat et des différentes collectivités territoriales. Elle constitue le cœur du SDRADDT.

Quatre paris d'aménagement ont été entrepris par la Région et permettent d'établir des orientations stratégiques :

- Une région qui accueille et fait société : le pari d'égalité et des solidarités territoriales ;
- Une région qui anticipe : le pari de la transition écologique et énergétique ;
- Une région qui innove pour créer et produire : le pari de nouvelles voies de développement économique ;
- Une région qui s'inscrit dans le monde et s'engage en Méditerranée : le pari de l'ouverture.

Diagnostic

Chapitre 3 : Le diagnostic humain

I. Une dynamique démographique stabilisée

1. Un important poids démographique…

Un poids démographique conséquent à l'échelle du département

En 2012, Fréjus compte 52 532 habitants, ce qui représente 48,4 % de la population de la Communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée et 5,2 % de la population du département du Var. Fréjus est la **4e commune du département du Var** en raison de son poids démographique, derrière **Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères.**

Une population qui décuple pendant la période estivale

En été la commune tire parti de sa situation géographique exceptionnelle : la localisation de la commune et ses multiples événements organisés augmentent alors considérablement l'attractivité de la ville. La population double entre la haute saison et la basse saison.

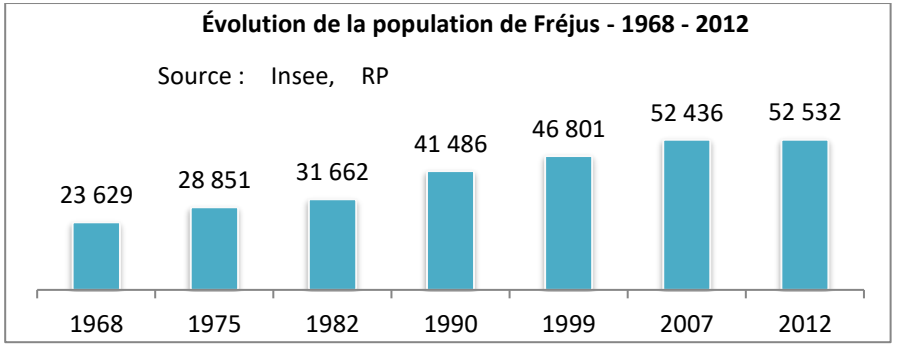
- 4e commune du Var de par son poids démographique

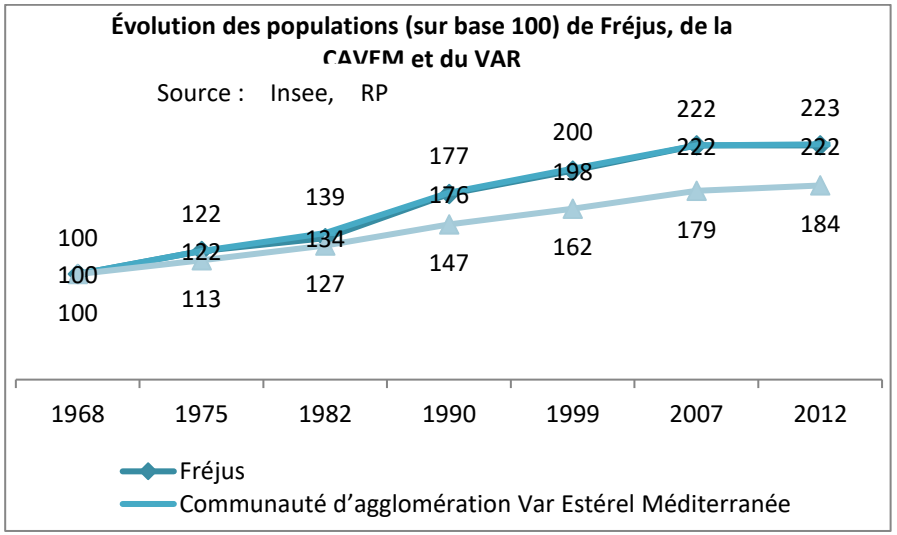
2. Touché par un récent statisme

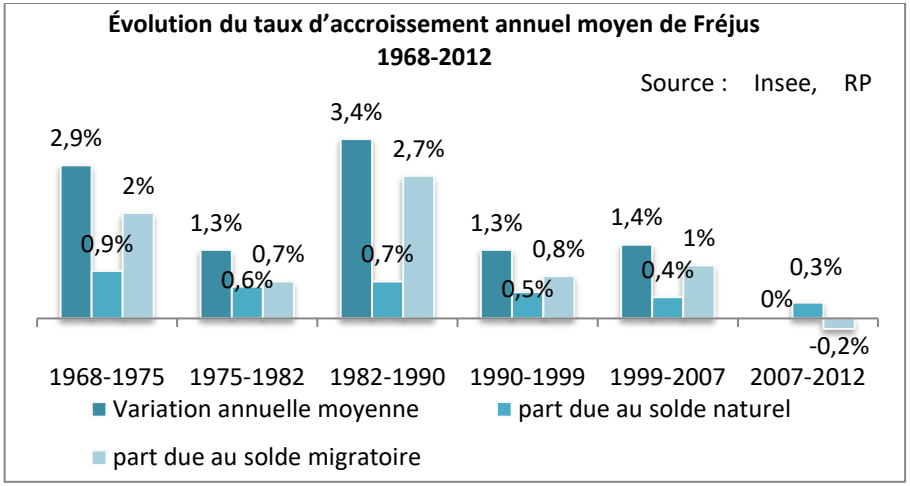
La commune connaît une **croissance démographique constante depuis 1968** qui contraste avec celle du département.
Entre 1968 et 2012, le taux d'accroissement de la population Fréjusienne atteint les 1,8 % alors que celui du département n'est que de 1,4 %. Cette différence s'explique par une croissance démographique entre 1982 et 1999 liée à : un solde naturel et migratoire positif. Cependant, depuis 1999 jusqu'à la dernière période intercensitaire, le taux de natalité ralentit alors que le taux de mortalité augmente ce qui a pour conséquence : **un solde naturel quasi nul mais positif**.

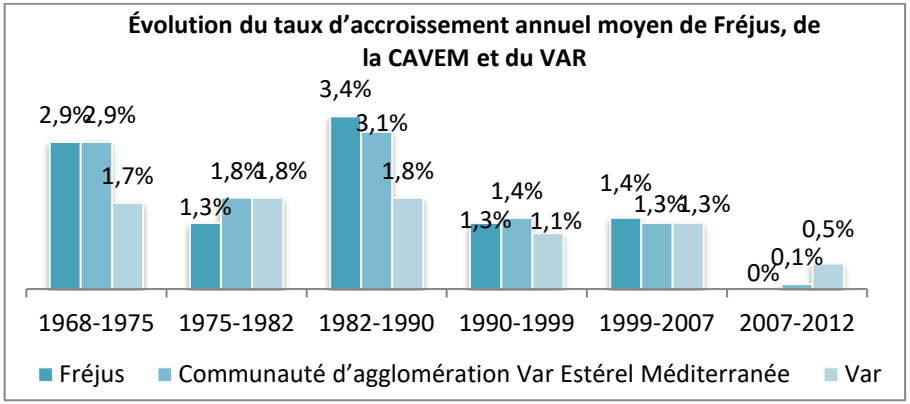
Depuis 2007 et pour la première fois depuis la période de comparaison, l'accroissement démographique est atone. Dès lors, Fréjus n'est une **destination privilégiée** au regard des tendances intercommunales (ou l'accroissement est à + 0,1 %) et départementales (+0,5 %).

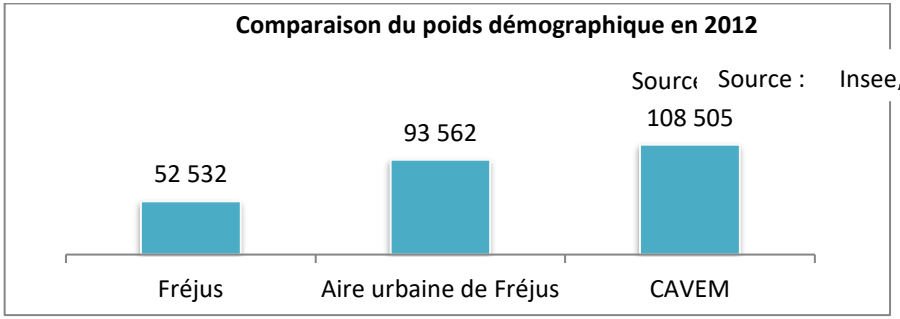
- Entre 2007 et 2012, le solde naturel frôle les 0 % et le solde migratoire frise les - 0,2 %











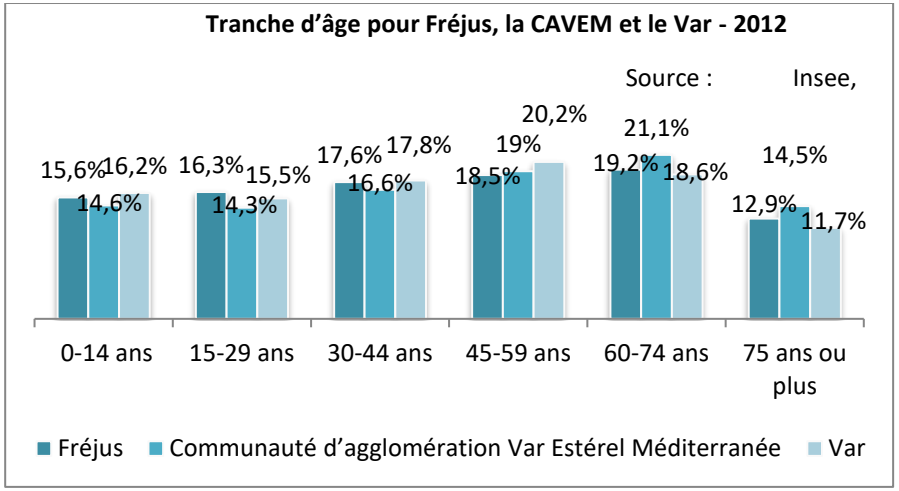
Le Tome 2 du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme aborde le scenario démographique volontariste choisi par la commune de Fréjus.

II. Un profil sociétal en évolution

1. Un Profil sociétal qui apparaît uniforme

La population présente une certaine homogénéité dans sa répartition et ses classes d'âge, même si, comparativement avec la communauté d'agglomération et le département, il s'avère que les 15-29 ans sont davantage représentés à Fréjus.

- Une population homogène
- La part des 15-29 ans et plus est plus élevée à Fréjus que dans la communauté d'agglomération et le département

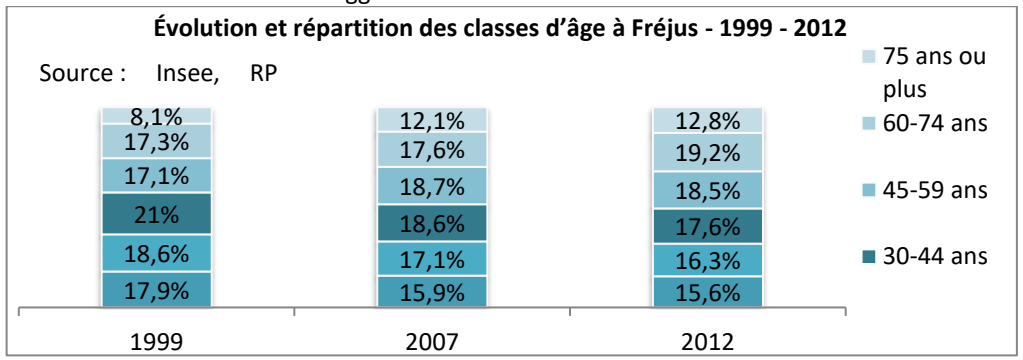


Enjeux

- Gestion de la stagnation de la population résidente ;
- Maintien de l'attractivité de la commune.

2. Mais qui tend vers un vieillissement de la population

En 2012, l'indice de jeunesse[1] de Fréjus s'élève à 0,64 contre 0,54 dans la Communauté d'agglomération et de 0,71 dans le département et met en évidence le profil plus âgé de la commune par rapport à la situation moyenne du département, mais plus jeune qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération.



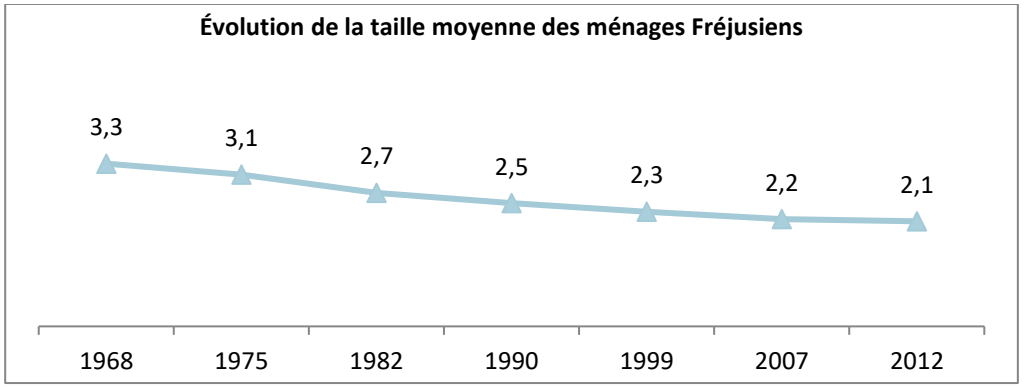
Des ménages essentiellement de petites tailles

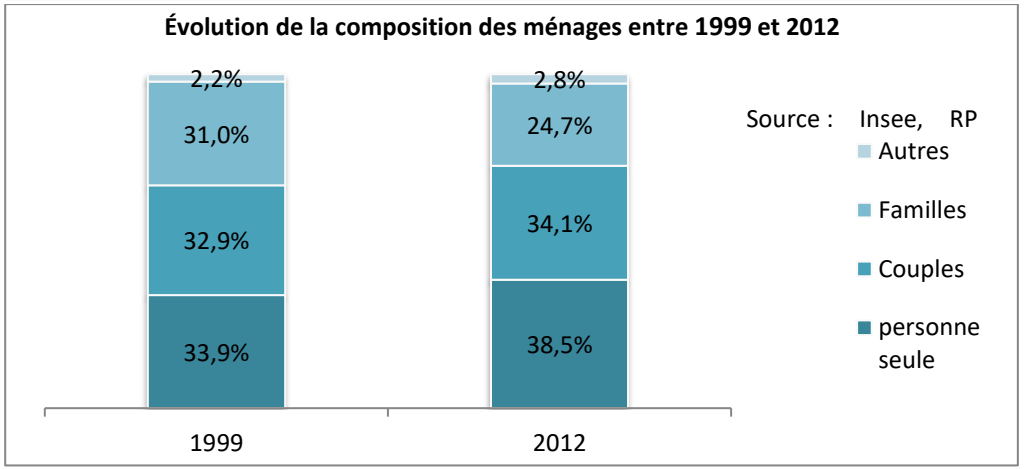
Augmentation des familles monoparentales, diminution du nombre de familles, accroissement du nombre de personnes vivant seules… Fréjus connaît progressivement une évolution du profil de ses ménages qui résulte des évolutions des modes de vie (divorce plus fréquent, études plus longues, entrée dans le monde professionnel plus tardif, diminution du nombre d'enfants, retraites plus longues…) et de l'amélioration des conditions de vie (augmentation de l'espérance de vie…).
L'écrasante majorité (73 %) des ménages fréjusiens est composée à maxima de deux personnes et les ménages composés d'une seule personne représentent plus d'un tiers de la population communale.

Une diminution de la taille des ménages qui s'accentue

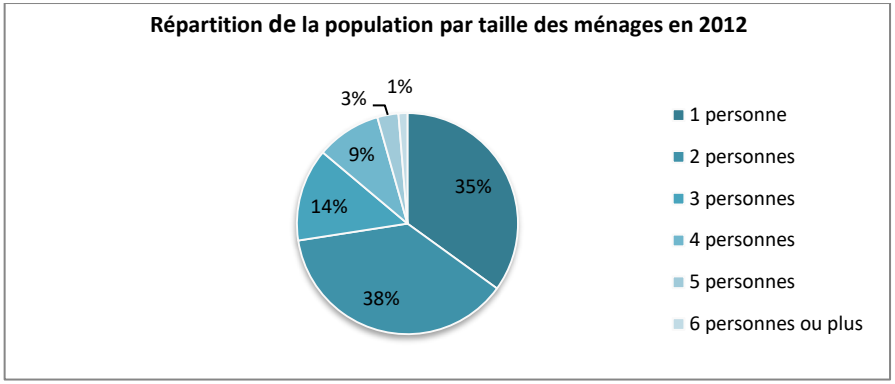
La taille des ménages diminue progressivement depuis plusieurs décennies (3,3 personnes par ménages en 1968 contre 2,1 personnes en 2012) du fait de la décohabitation plus poussée, du vieillissement plus prononcé (55 % des personnes âgées de plus de 80 ans vivent seules) et de l'évolution des modes de vie.
Ce phénomène implique qu'à population égale, il faut davantage de logements.
Depuis 2007 la taille des ménages fréjusiens est passée sous la barre de la moyenne nationale (2,28 personnes).

- Une population plus âgée qu'à l'échelle départementale et plus jeune qu'à l'échelle intercommunale : l'indice de jeunesse de Fréjus est de 0,64 en 2012 (contre 0,54 pour la Communauté de communes et 0,71 pour le département)
- Les ménages de petite taille sont majoritaires
- Une taille des ménages de 2,1 personnes par ménages





[1] L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus



3. Une précarité qui touche une large part de la population

Des revenus inférieurs à ceux de la situation intercommunale et départementale

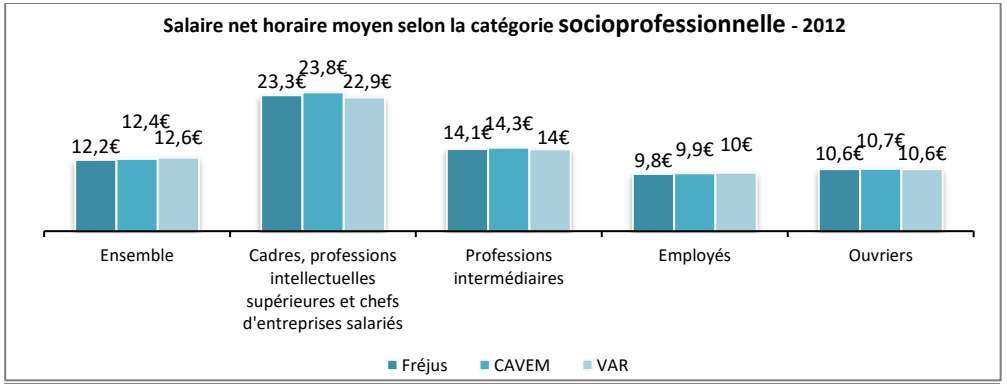
La médiane du revenu disponible par unité de consommation[2] par foyer fiscal Fréjusien en 2012 est de 18 778 € par an.

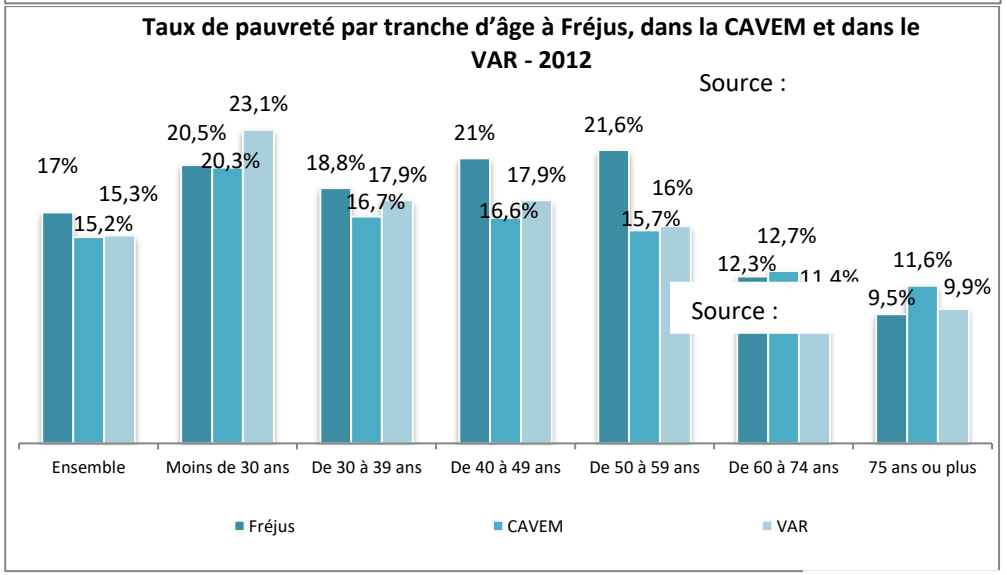
De manière générale, **les revenus sont inférieurs** à ceux de la communauté d'agglomération (20 136 €) ainsi qu'à ceux du département (19 611 €).

Un taux de précarité de la population prégnant

Le taux de pauvreté de la population fréjusienne est généralement supérieur à celui de la Communauté d'agglomération et du département. La tranche d'âge des 40-59 ans est plus touchée par la pauvreté. À l'inverse, celle des 75 ans l'est largement moins.

La cartographie ci-après obtenue grâce aux données INSEE carroyées permet de déterminer que la majorité des ménages dont le revenu fiscal par unité de consommation est en dessous du seuil de bas salaire (830€/mois selon l'INSEE) se concentre majoritairement dans les quartiers de la Couronne, du centre-ville et de Port-Fréjus.

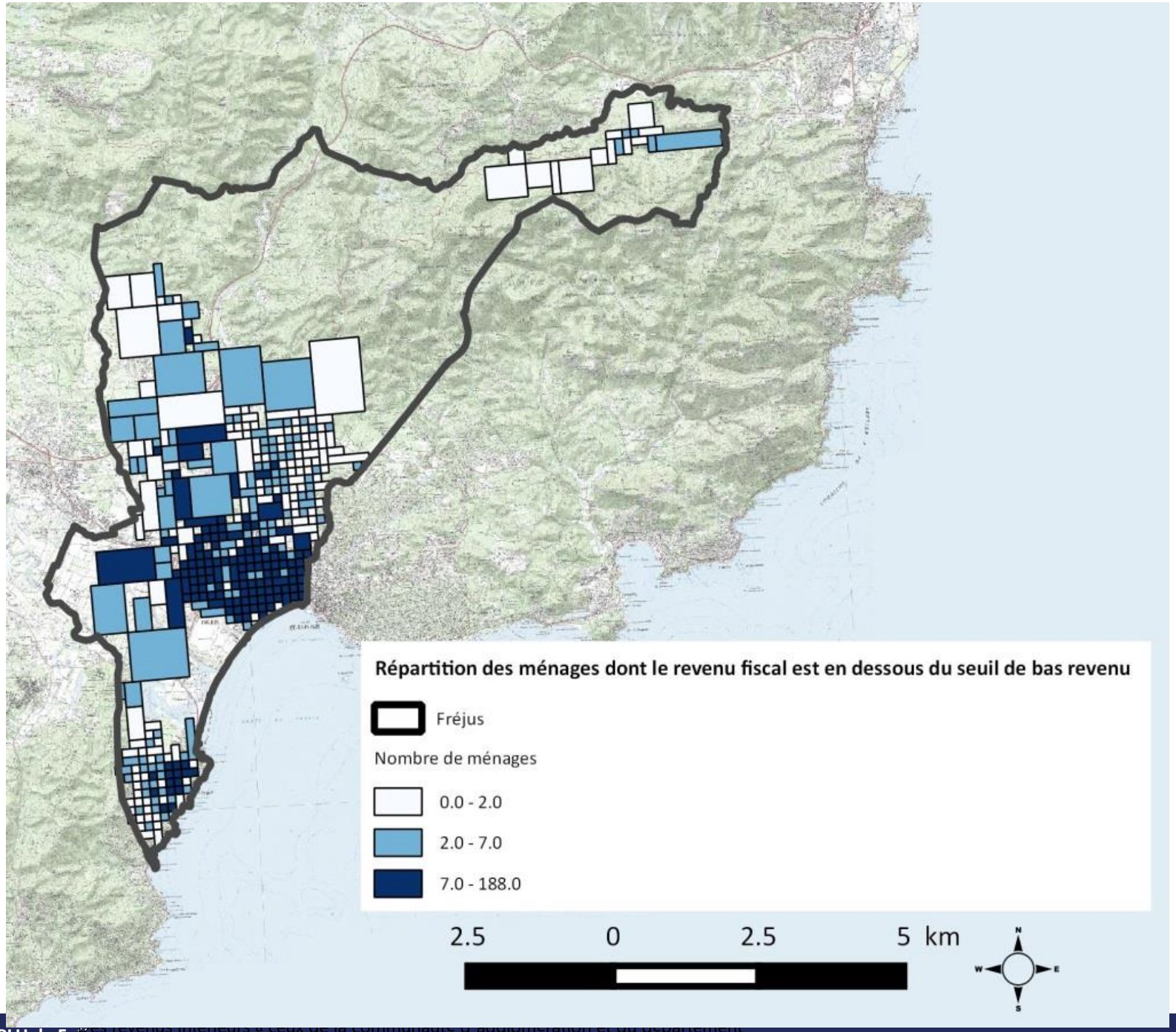




Source : Insee,

Source : Insee,

[2] Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.



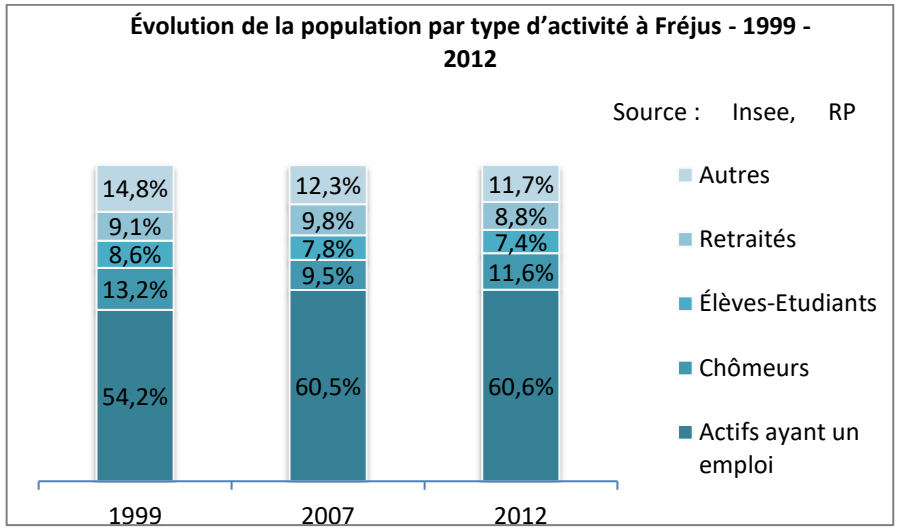
- Une large frange de la population active est en situation précaire

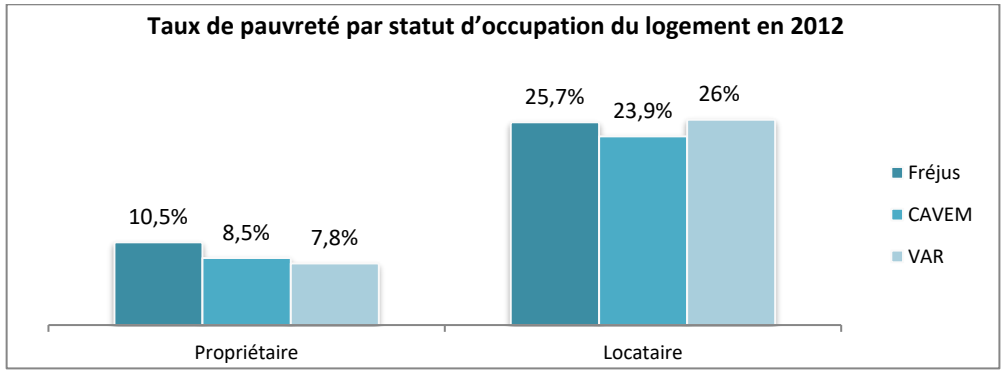
- Une majorité des ménages dont le revenu fiscal est en dessous du seuil de bas revenu est concentrée en cœur de ville

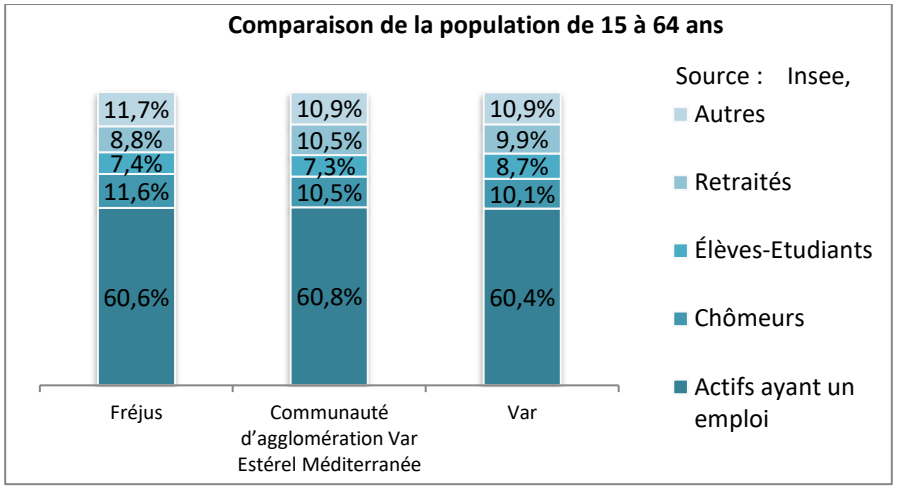
4. Une population active adaptée aux besoins de la ville de Fréjus

Une population active en augmentation

Avec une population active de 72,2 % parmi les 15-64 ans, Fréjus se situe dans la moyenne de la Communauté d'agglomération et du département**. Le taux d'actifs occupés progresse peu** depuis 2007, toutefois le pourcentage de chômeurs progresse plus fortement.
Depuis 1999, les inactifs retraités et étudiants représentent tous deux une part de plus en plus faible dans la commune.



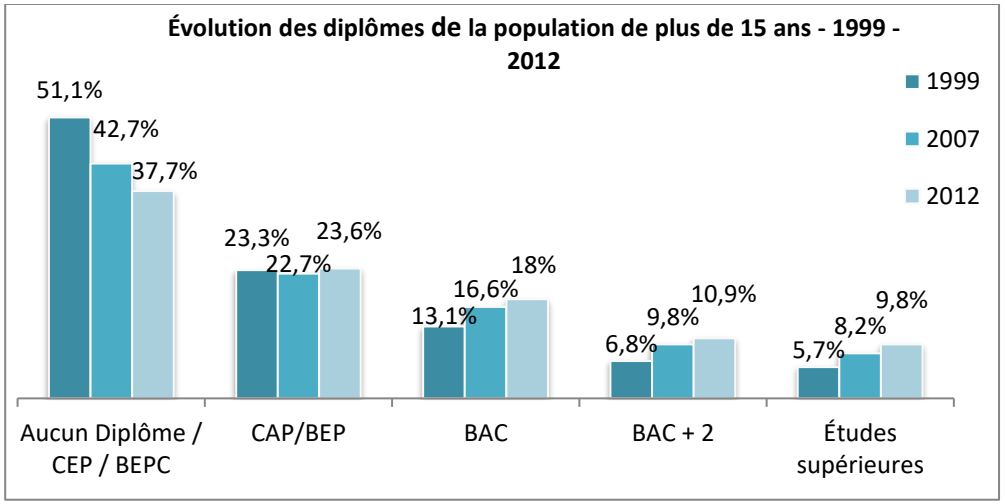


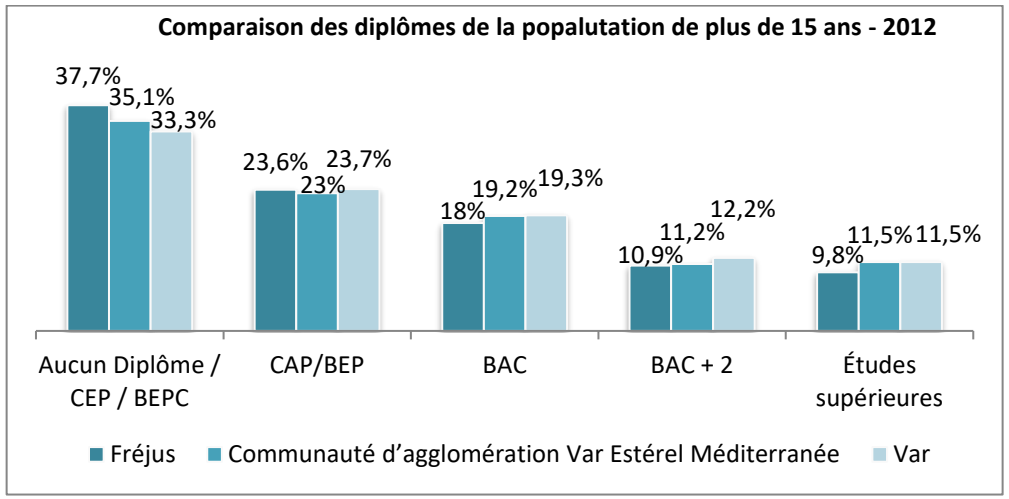


Le pourcentage d'actifs ayant un emploi est plus élevé sur la commune de Fréjus qu'à l'échelle du département (60,6% contre 60.4%).
En revanche, le pourcentage de chômeurs est plus présent sur le territoire communal (11,6 % en 2012) que sur la CAVEM (10,5%) et le département (10,1%).

Une population communale de plus en plus qualifiée

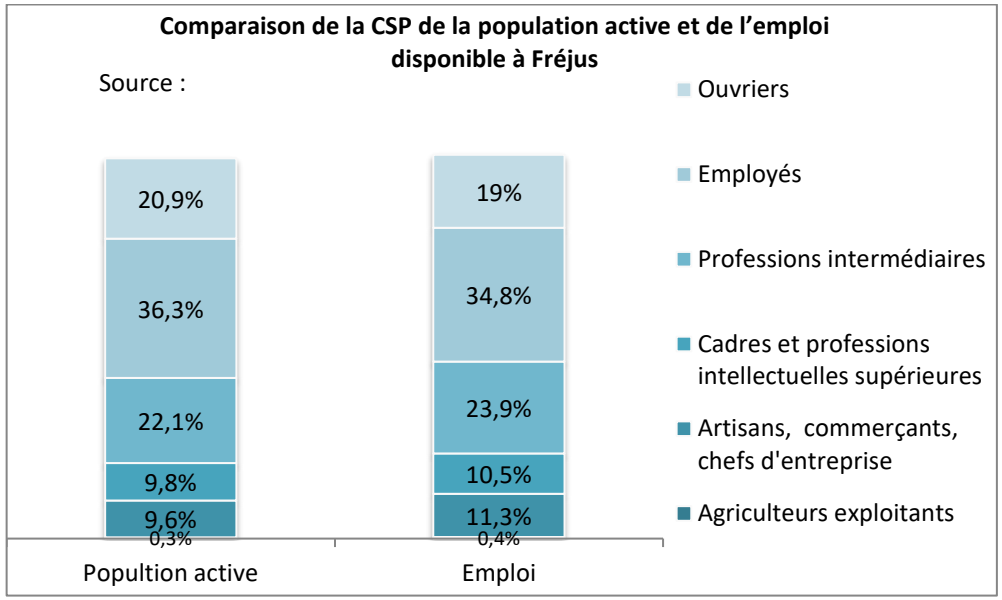
Le niveau d'études tend à augmenter sensiblement en 2012, en particulier pour la catégorie des *« CAP et BEP »*, *« Baccalauréat ou brevet professionnel »*, *« diplôme de l'enseignement supérieur »* court et long.





Il convient toutefois de noter que les diplômés d'études supérieures sont moins représentés sur le territoire communal et que les non-diplômés le sont davantage.

Une population active représentative des emplois disponibles sur la commune

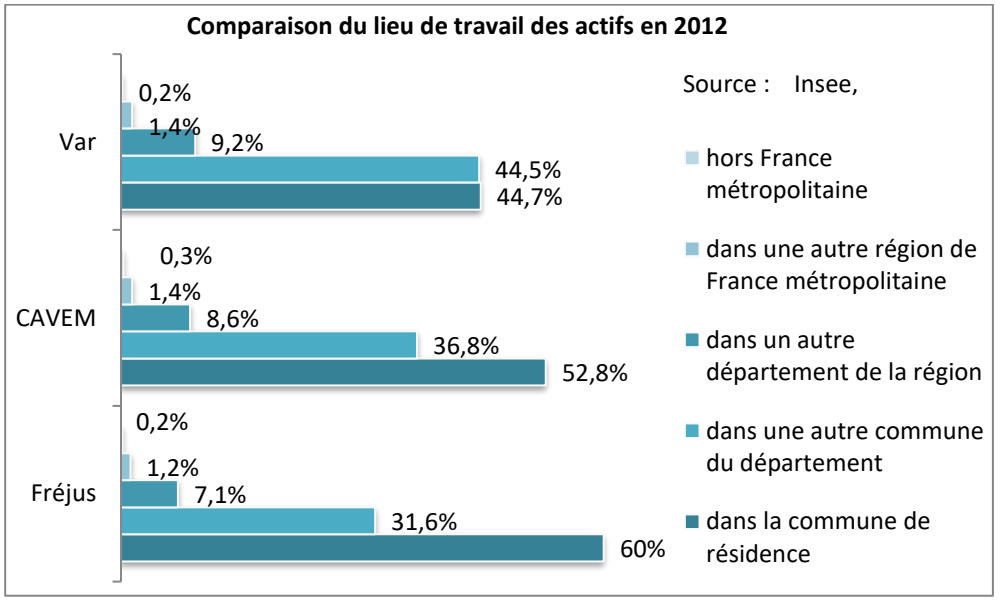


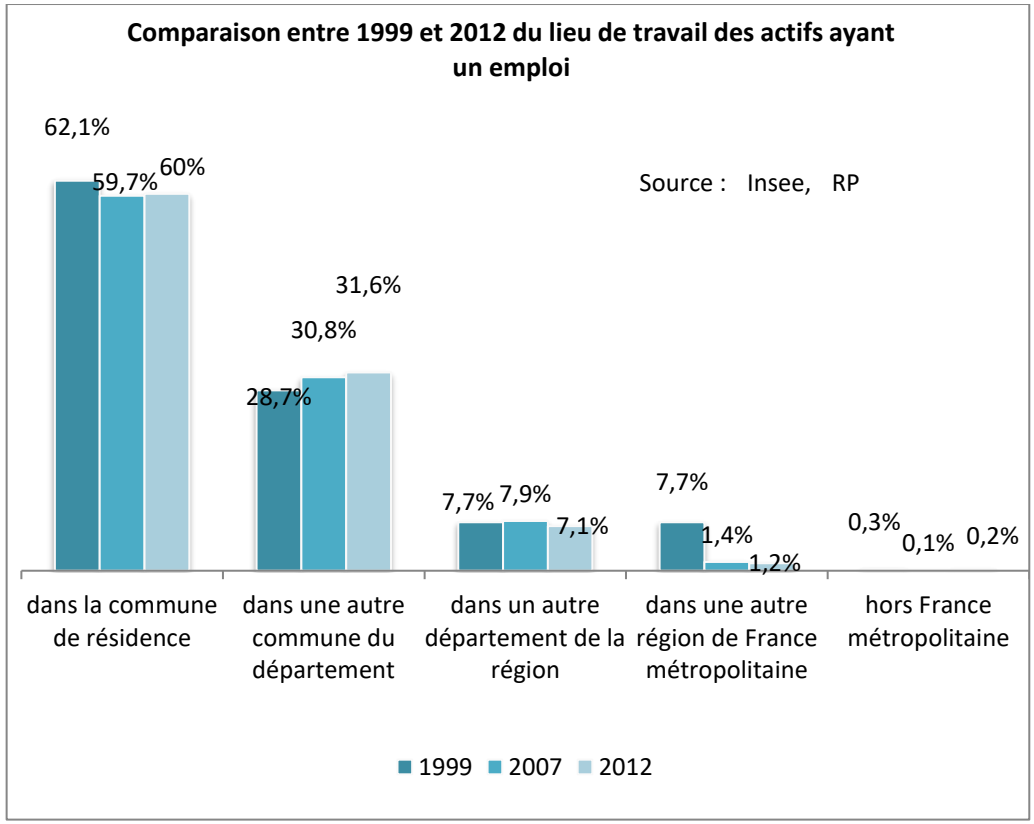
Les employés et les professions intermédiaires sont les catégories socioprofessionnelles les plus présentes dans la commune (58,4 %).

Les CSP+, qui regroupent les chefs d'entreprises, les artisans et commerçants, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont moins représentés dans la commune (41,5 %), qu'à l'échelle de la Communauté d'agglomération (45,5 %) et du département (45,4 %).
Toutefois, ce profil des CSP concorde avec les profils CSP des emplois présents dans la commune.
Il apparaît aussi que le nombre d'emplois disponible sur le territoire communal pour les cadres, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise est supérieur à la population active.

Les actifs travaillant dans la commune : une dynamique positive

Depuis 1999, le nombre de personnes **travaillant dans une autre commune** du département du Var a diminué de deux points environ. Néanmoins, et comparativement à l'échelle intercommunale et départementale, c'est à Fréjus que l'on trouve la plus forte part (60 % en 2012) d'actif travaillant sur le territoire communal.





- Un pourcentage d'actifs ayant un emploi plus élevé que dans le Var, mais un taux de chômeurs supérieur au département et à la région.
- Depuis 1999, une baisse des Fréjusiens travaillant sur le territoire communal, mais un pourcentage qui en demeure élevé en 2012.

Enjeux

- Créer des emplois adaptés aux besoins des habitants afin de diminuer le taux de chômage et le taux de pauvreté.
- Développer des formations accessibles pour les non diplômés / peu diplômés.
- Développer la mobilité résidentielle pour tous les ménages.

III. Des dynamiques spatiales différenciées à l'intérieur même de la commune

La méthode de regroupement

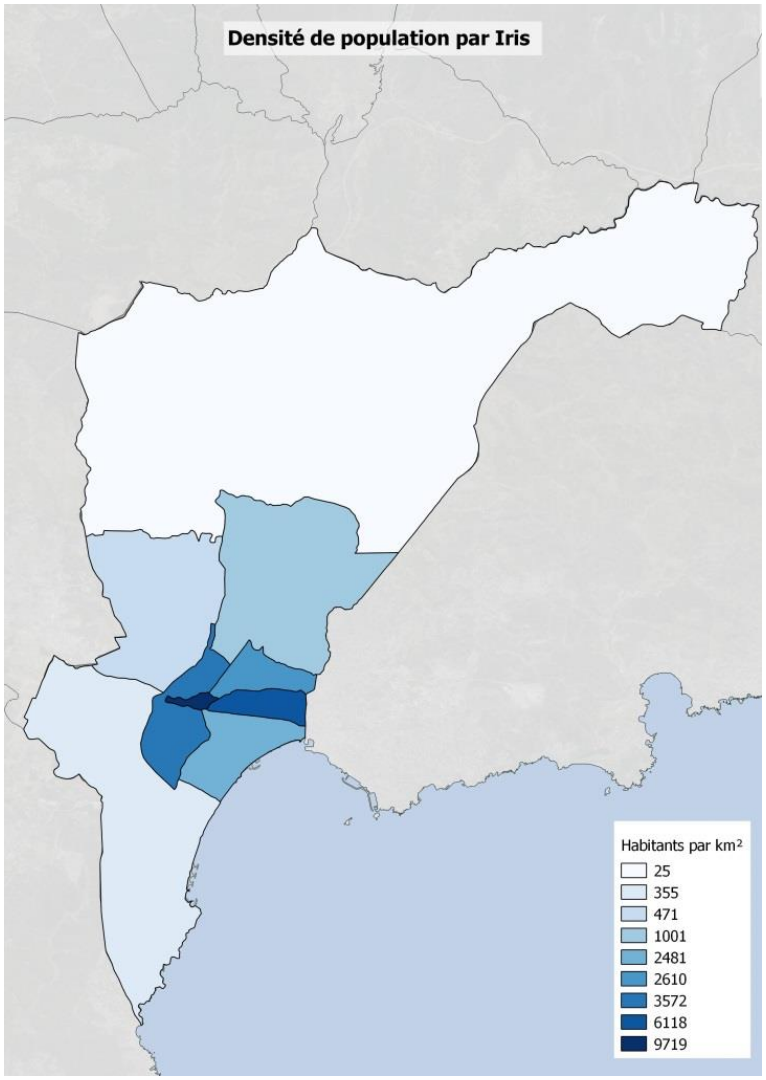
Les dynamiques globales observées à l'échelle communale, en comparaison des dynamiques départementales et régionales ne sont pas révélatrices de la finesse des évolutions spatiales interne à la commune et nécessitent de développer une approche spécifique des dynamiques intracommunales. Pour cela, sur la base des données I.R.I.S. de l'I.N.S.E.E., **neuf secteurs ont été déterminés** afin d'évaluer leurs caractéristiques propres : le Centre-ville, Les Sables, Saint-Lambert, Port-Fréjus, Valescure - Tour de Mare, Caïs, Saint-Aygulf, la Couronne, Capitou – extérieurs. Au sein de chaque secteur, seuls les espaces urbains sont matérialisés cartographiquement pour une meilleure lecture. Pour cela les critères retenus ont été les caractéristiques sociales (revenus, âge moyen, emploi, diplômes, etc.) et urbaines des différents quartiers (formes d'habitat, activités, etc.). Les IRIS de même nature ont été regroupés afin d'éviter un lissage des données

Une population inégalement répartie sur le territoire

De fortes disparités en matière de répartition de la population existent sur le territoire fréjusien. En effet, **plus de 52 % de la population se concentre sur les secteurs de Port-Fréjus, Valescure - Tour de Mare, la Couronne** tandis qu'environ 14 % de la population vit respectivement dans les secteurs du Centre-ville, de Caïs et de Capitou – extérieurs.

Répartition de la population Fréjusienne dans les secteurs IRIS INSEE 2015

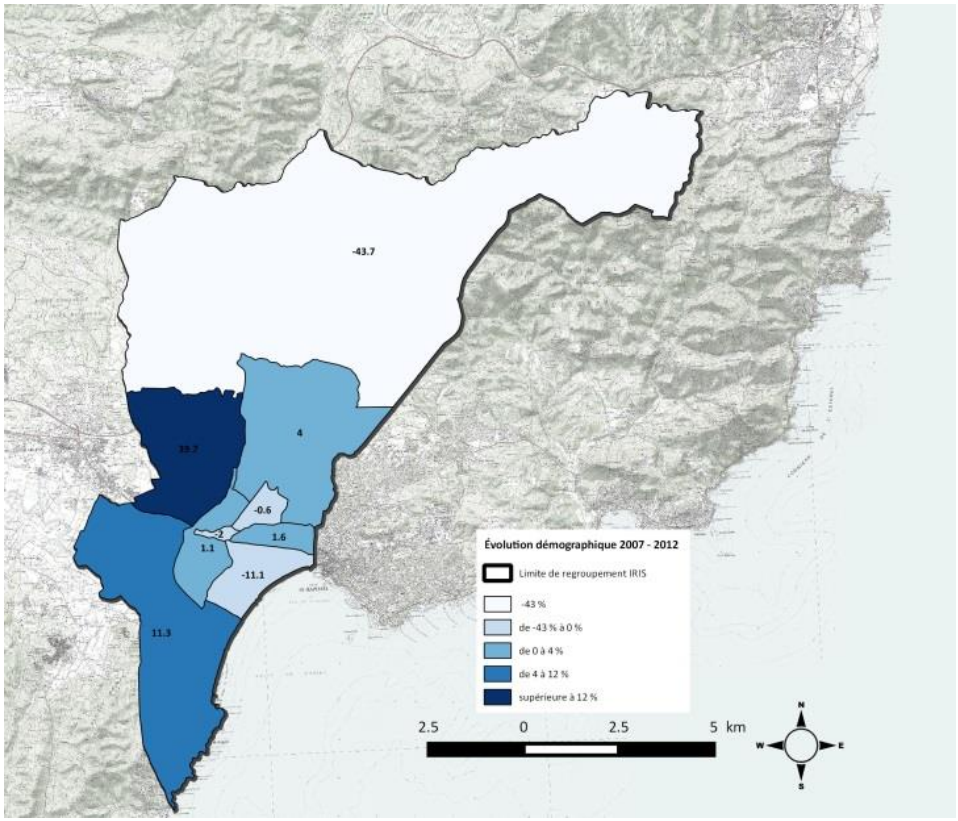
Secteurs	Population	Répartition population communale par secteur
Centre-ville	2 348	4,4 %
Les Sables	7 447	14,1 %
Saint-Lambert	3 895	7,4 %
Port-Fréjus	7 133	13,5 %
Valescure - Tour de Mare	10 749	20,3 %
Caïs	3 842	7,3 %
Saint-Aygulf	5 898	11,1 %
Couronne	10 089	19 %
Capitou – extérieurs	1 575	3 %



En revanche, une analyse de la densité vient illustrer des dynamiques différentes sur la commune.

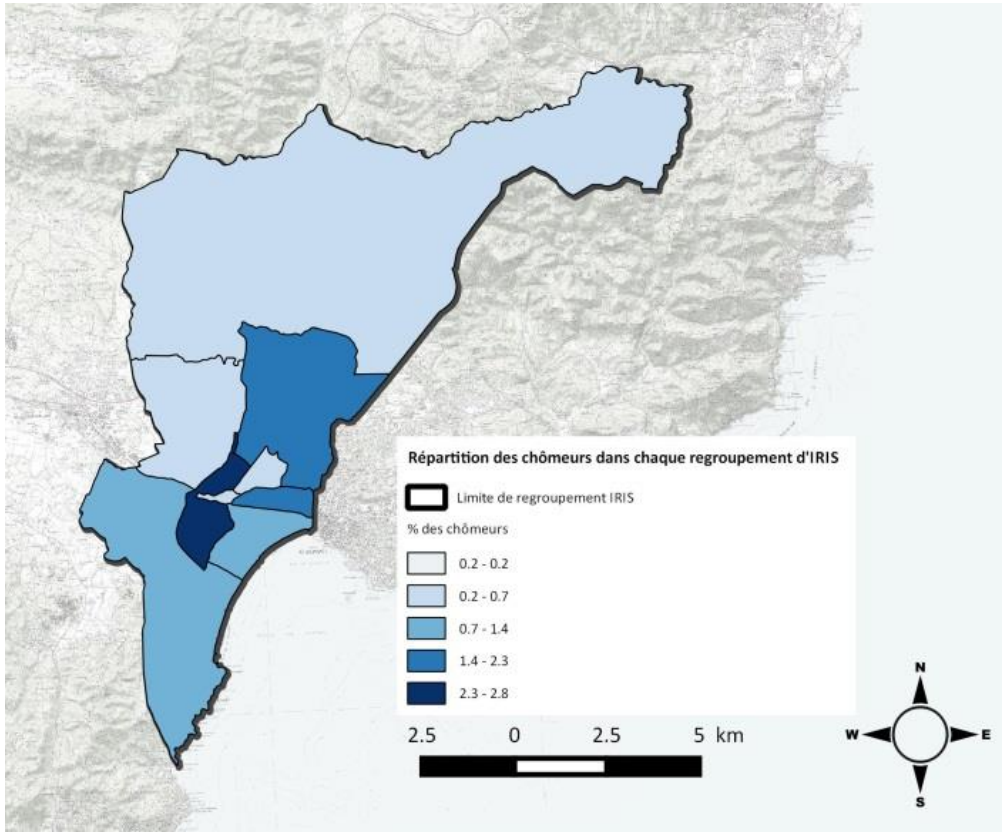
Le centre-ville et les quartiers de Couronne et des Sables sont les secteurs les plus denses avec plus de 6 000 habitants au km², tandis-ce que Capitou-extérieurs compte moins de 25 habitants par km².

L'analyse par IRIS de l'évolution de la population communale nous indique, qu'entre 2007 et 2012 la population de Caïs a augmenté de 39,7 %, celle de Saint-Aygulf de 11,3 % alors que celle de Capitou – extérieurs a diminué de 43,7 %.



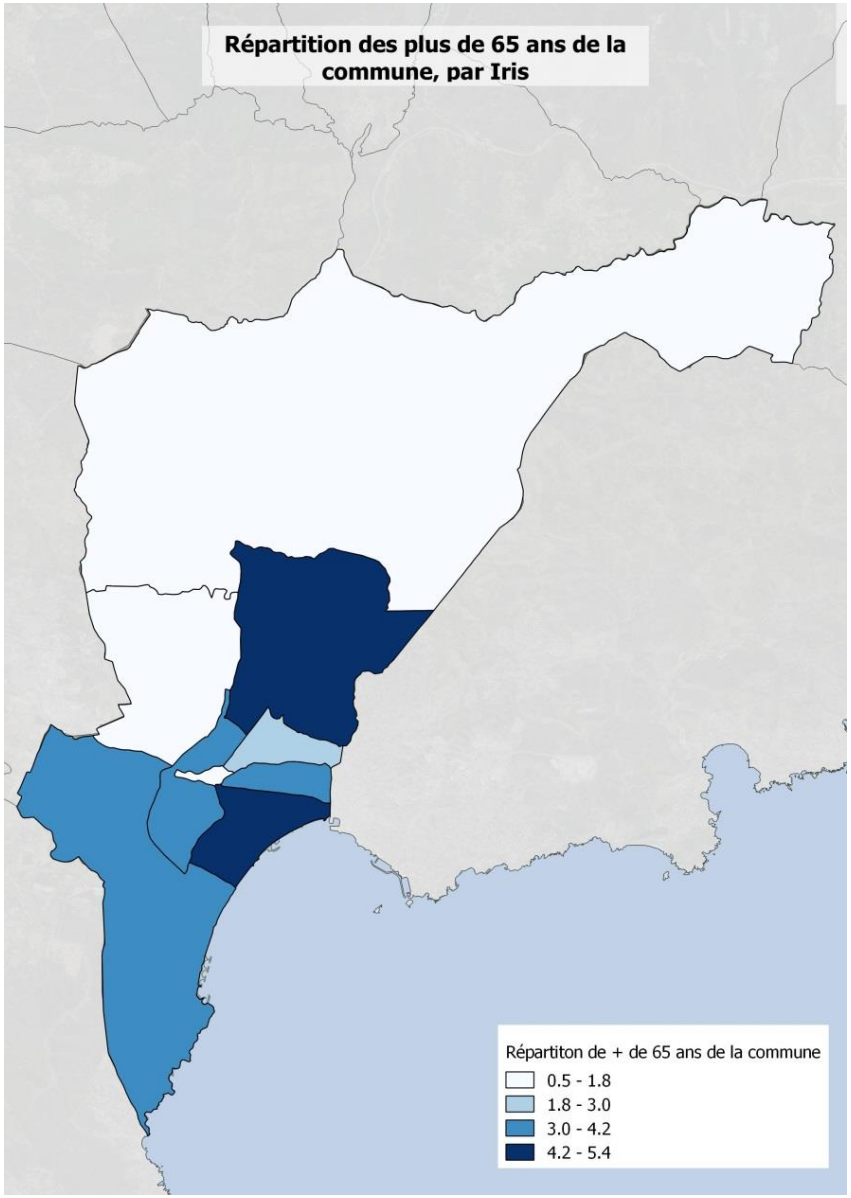
Des secteurs plus touchés que d'autres par le chômage

Les secteurs Couronne et des Sables **sont les plus touchés par le chômage** puisque pratiquement 5,1 % de leur population n'exerce aucune activité.

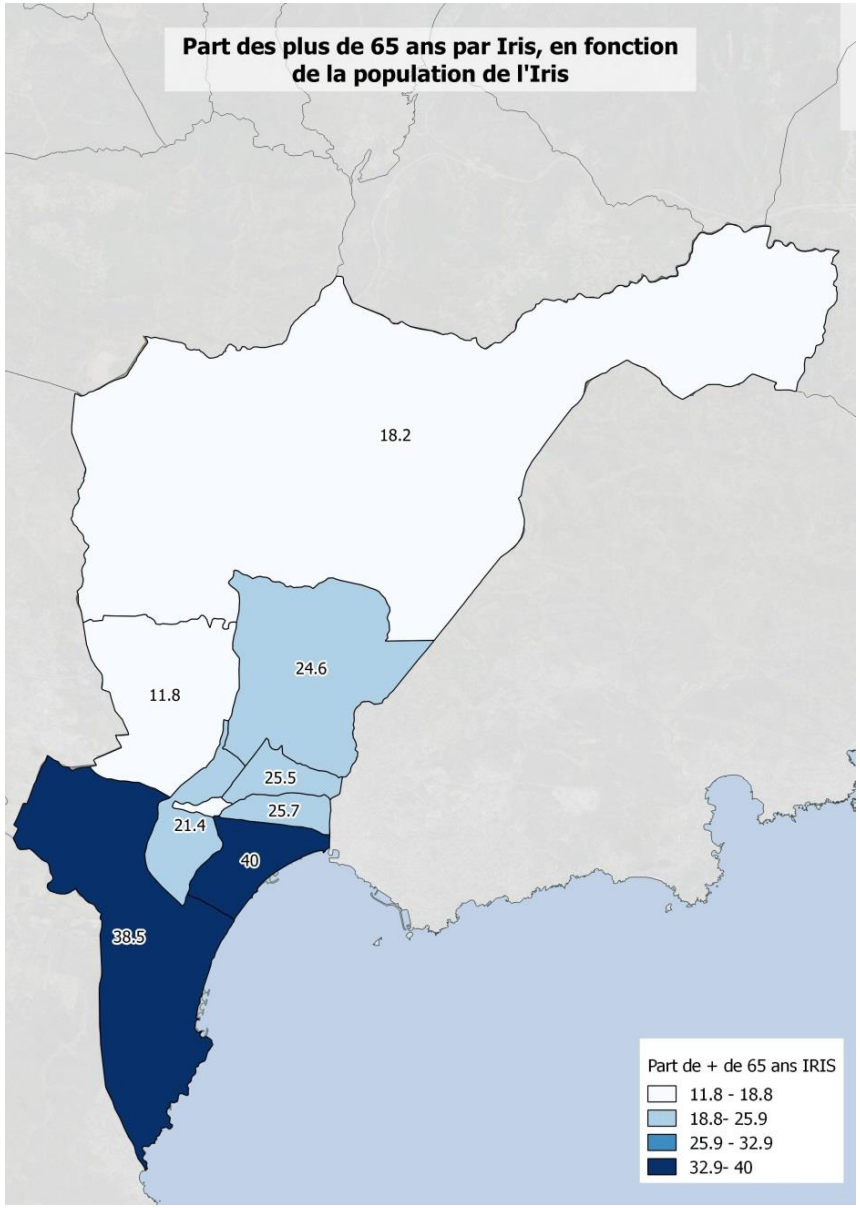


Des seniors majoritairement présents dans la partie sud de Fréjus

Fréjus présente une **répartition sud/nord marquée par sa population**. Les retraités sont massivement représentés dans les secteurs de Valescure - Tour de Mare, de Port-Fréjus et de Saint-Aygulf, Couronne et les Sables.



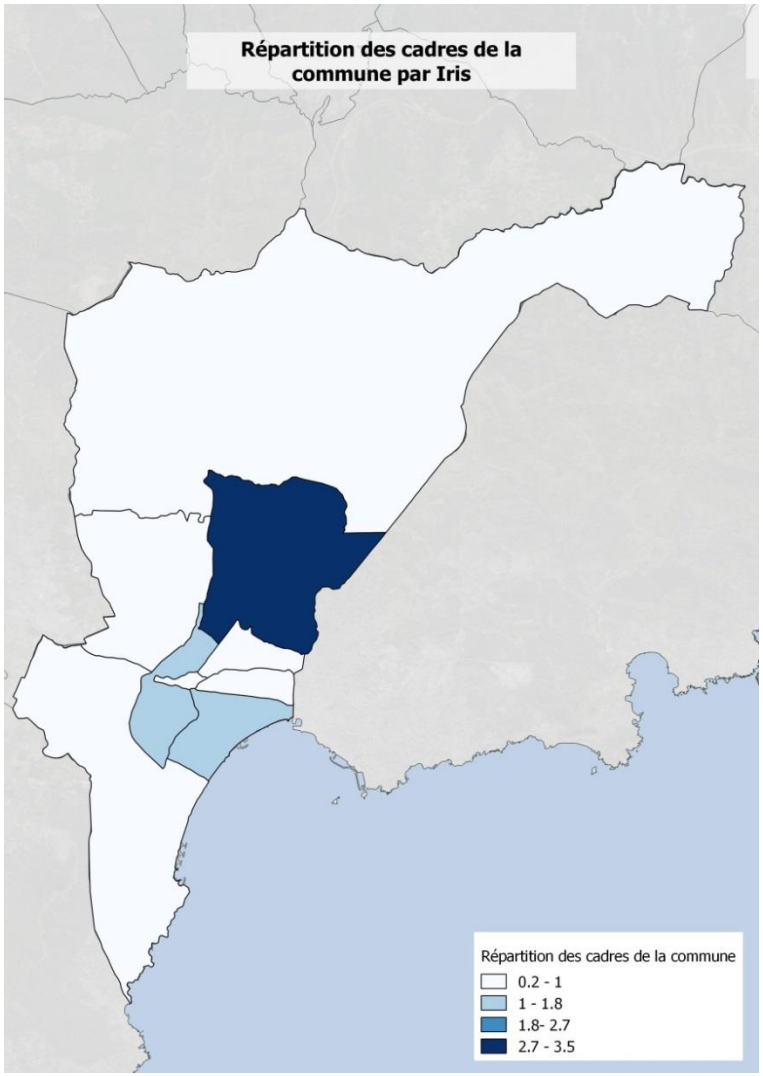
Si l'on analyse la part des plus de 65 ans par rapport à l'âge de la population par Iris, nous constatons que ce sont les quartiers de Port-Fréjus et de Saint-Aygulf qui comprennent les populations les plus âgées avec respectivement 40% et 3 8.5% de leur population qui est âgée de 65 ans et plus.

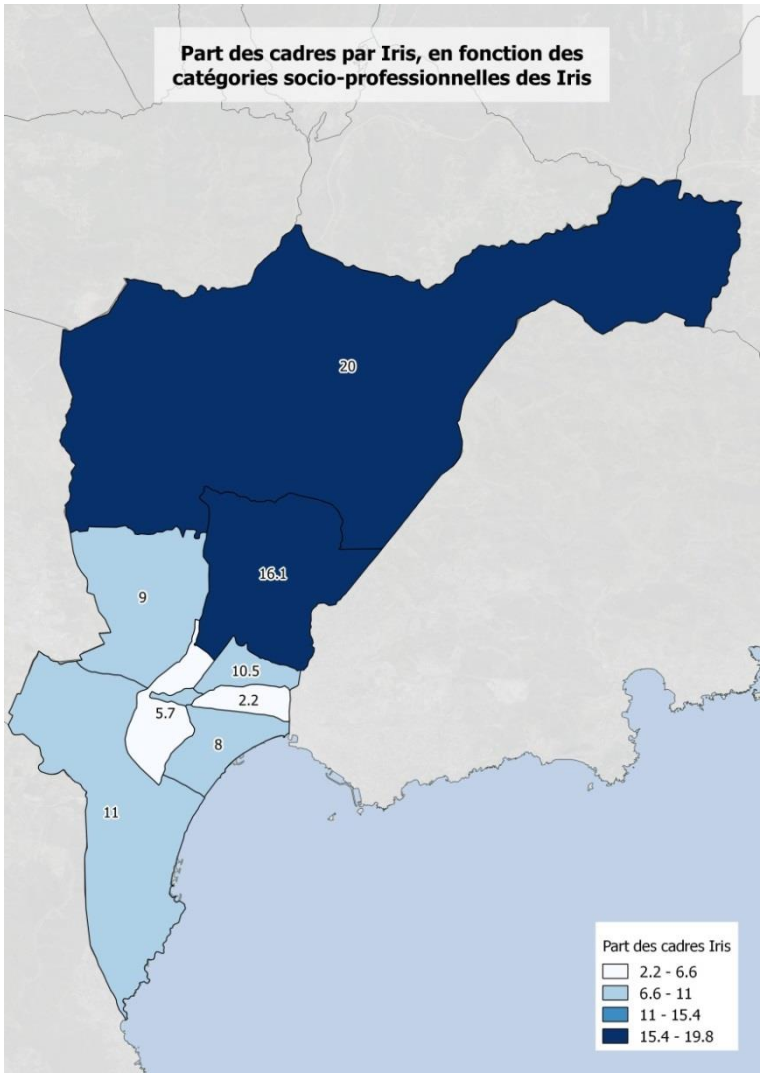


Des CSP sectorisées

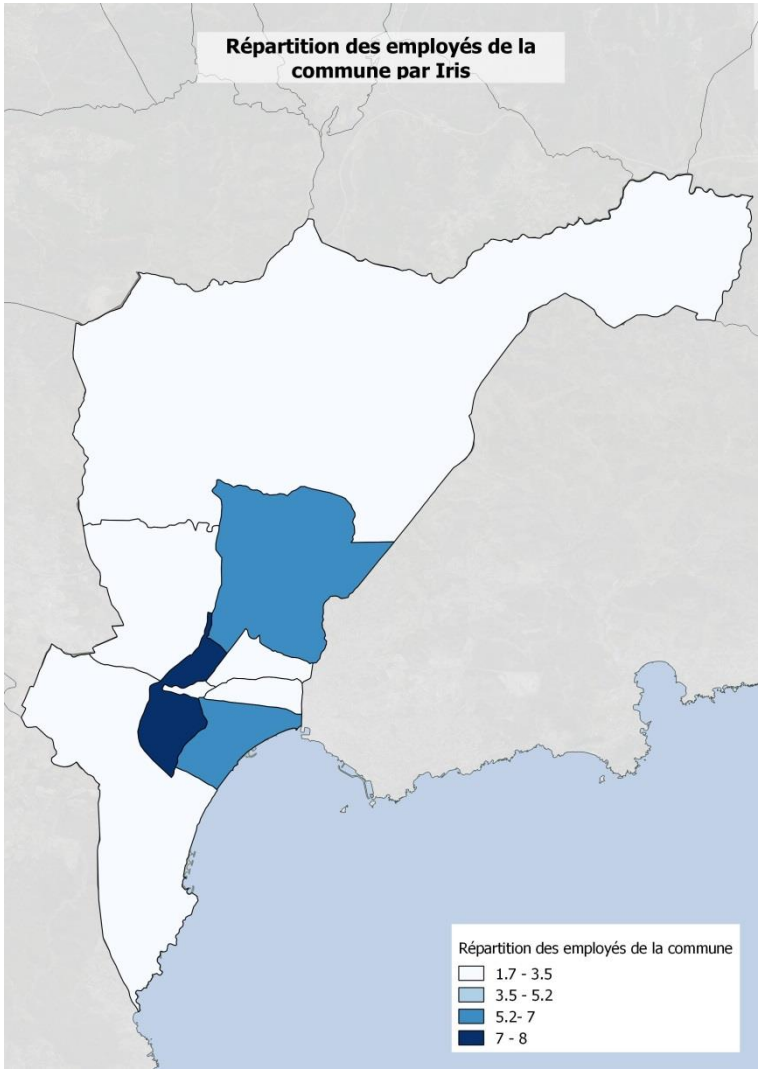
La population des cadres est massivement répartie dans les secteurs de Valescure - Tour de Mare, et plus légèrement dans le quartier des Port-Fréjus et de Couronne.

En revanche, si l'on analyse la part des cadres par rapport à la population active de chaque iris, nous remarquons que la proportion de cadres est la plus élevée dans le secteur de Capitou-Extérieurs.

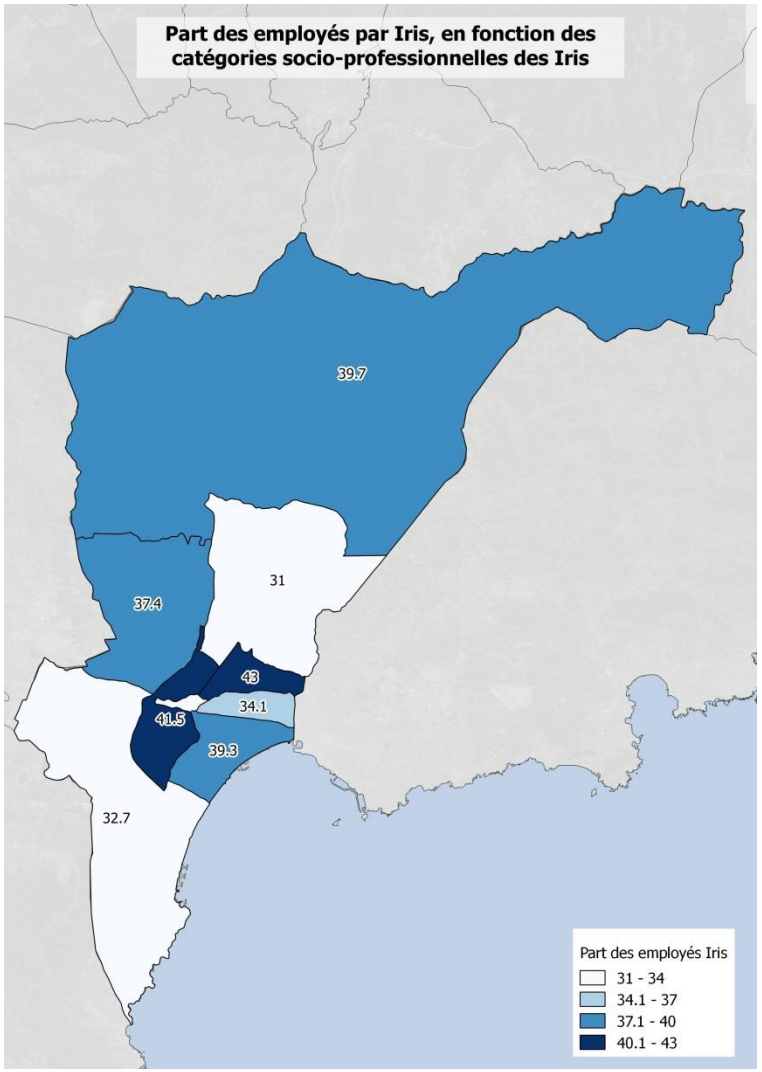




La population des employés est majoritairement représentée dans le quartier de Couronne, et plus légèrement dans les quartiers de Valescure-Tour de Mare et de Port-Fréjus.



En revanche, si l'on analyse la part des employés par rapport à la population active de chaque iris, nous remarquons que la proportion d'employés est la plus élevée dans les quartiers des Sables et de Couronne. Les quartiers de Port-Fréjus, de Capitou-extérieurs et de Caïs



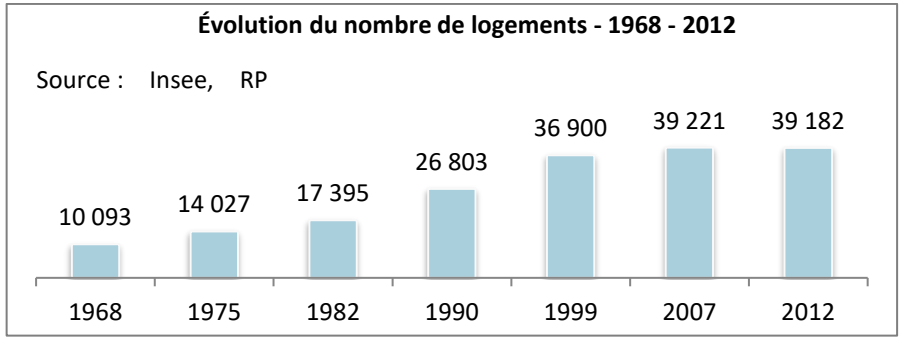
IV. Un parc de logements qui souligne la dimension résidentielle de la commune

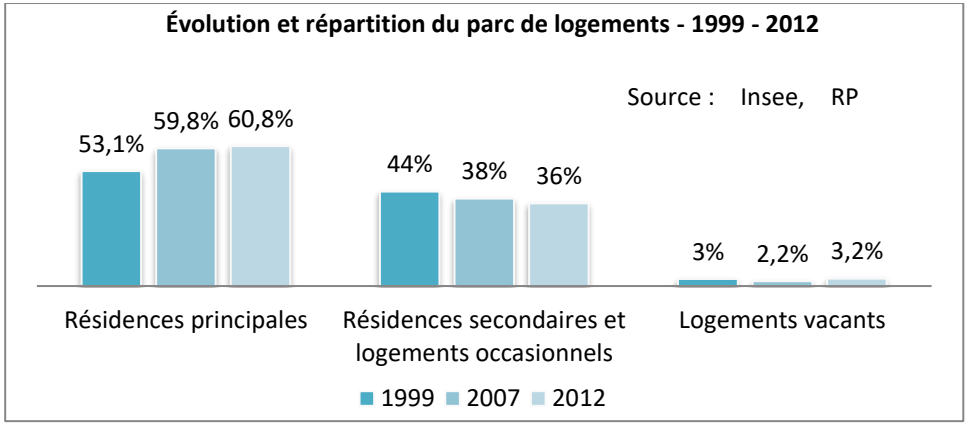
1. *Un parc de logements diversifié*

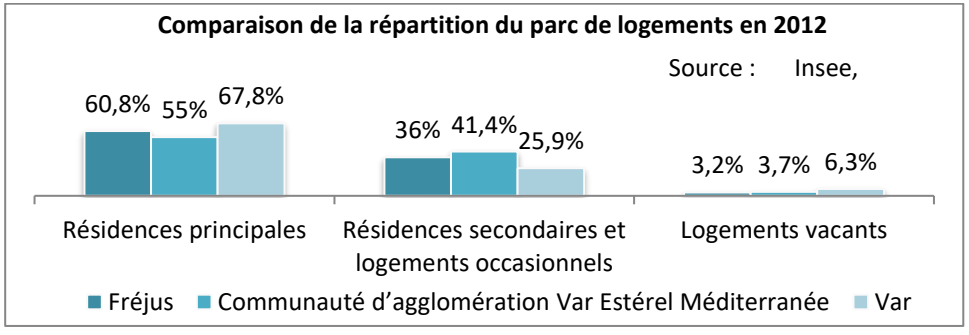
Le parc de logements de la commune de Fréjus est en constante augmentation jusqu'en 2007, mais accuse en 2012 un recul de 39 logements par rapport à la dernière période intercensitaire. Le parc se stabilise alors à 39 182 logements. En 2012, le parc de logements se compose de 60,8 % de résidences principales, 36 % de résidences secondaires/logements occasionnels et 3,2 % de logements vacants[3].

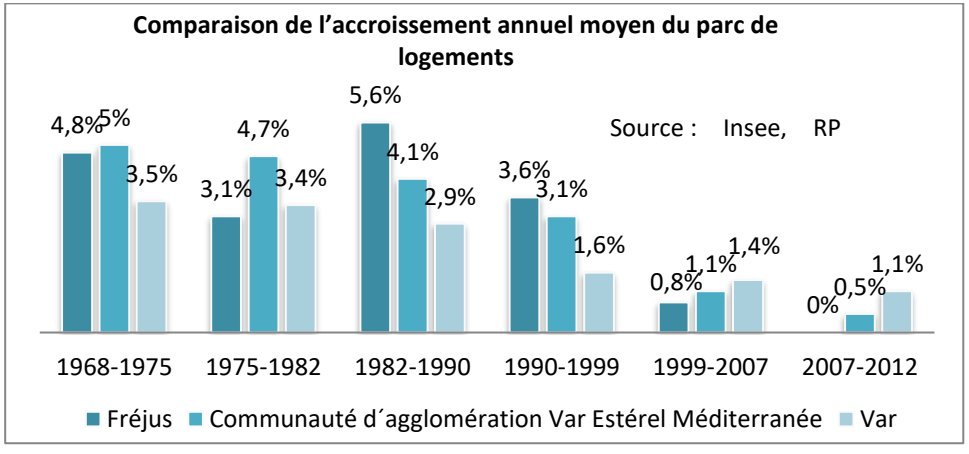
La majorité du parc est composée de logements collectifs (soit 26 659 biens en 2012 dont 66,3 % sont en résidence principale), ce qui a pour effet de favoriser le renouvellement des ménages et de permettre une plus grande rotation de résidents au sein de la commune.

Les propriétaires occupants de leur domicile sont majoritaires et regroupent 56,1 % des ménages. La part des locataires est quant à elle en très légère augmentation en passant de 40,2 % en 2007 à 40,3 % en 2012. Cette répartition permet une meilleure rotation au sein des logements locatifs.









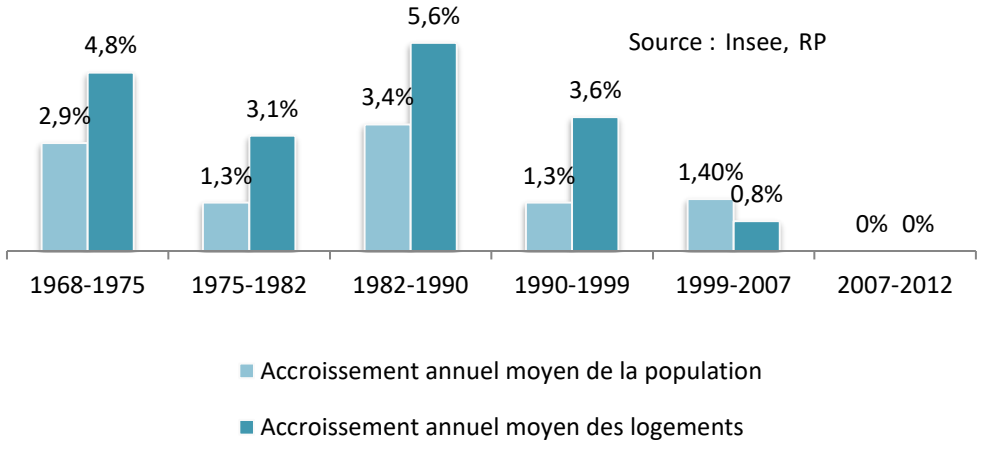
[3] Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affection précise (logements vétustes par exemple).

Un parc résidentiel en progression ralentie

Parallèlement à la dynamique de développement démographique, l'évolution annuelle du parc de logements **s'est révélée supérieure** (3,1 % par an en moyenne depuis le début des années 70) à la croissance démographique annuelle (1,8 % entre 1968 et 2012). Du fait du développement des résidences secondaires et du desserrement des ménages, l'augmentation du parc de logements était de facto plus conséquente que la population.

Cependant depuis 1999, on constate une nouvelle dynamique où l'accroissement annuel démographique (0,9 %) est plus important que l'accroissement annuel de logements (0,5 %). À noter que sur la dernière période intercensitaire l'accroissement est quasi nul en ce qui concerne la population ainsi que la production de logements.

Accroissement annuel moyen du parc de logement et de la population



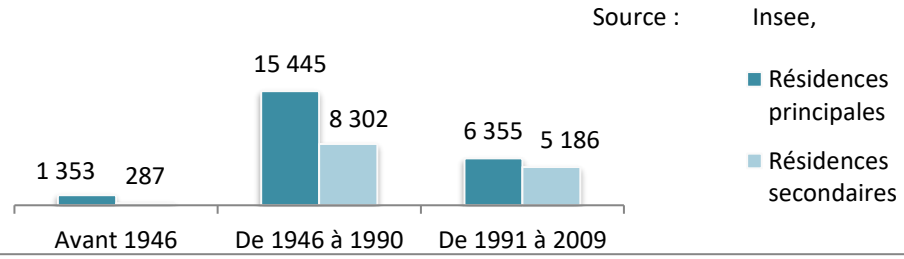
Une majorité du parc de logements constituée d'immeubles semi-récents

Un renouvellement du parc de logements s'opère sur la commune avec :

- 5,8 % du parc de résidences principales et 2 % des résidences secondaires achevées avant 1946 ;
- 66,7 % des résidences principales et 60,2 % des résidences secondaires construites entre 1946 et 1990 ;
- 27,4 % des résidences principales et 37,6 % des résidences secondaires construites après 1991.

La commune de Fréjus se caractérise donc par un parc plutôt récent puisque la part des biens construits avant 1946 reste marginale.

Période de construction des résidences principales et secondaires avant 2010

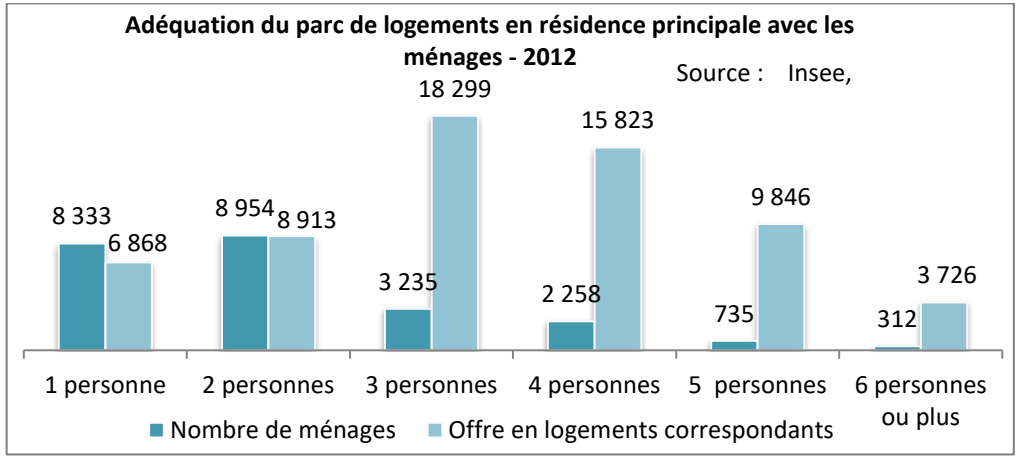


- Entre 1968 et 2012, une croissance annuelle du nombre logements (3,1 %) plus importante que le nombre moyen de la population (1,8 %)
- Depuis 1999 une nouvelle dynamique où l'accroissement annuel démographique (0,9 %) est plus important de l'accroissement annuel de logements (0,5 %) est à l'œuvre.
- Un parc de logements composé à 67,5 % d'habitat collectif
- Une part de propriétaires (56,1 %) plus importante que la part des locataires (40,3 %)
- En 2012, une large majorité du parc de logements d'un âge compris entre 25 et 70 ans

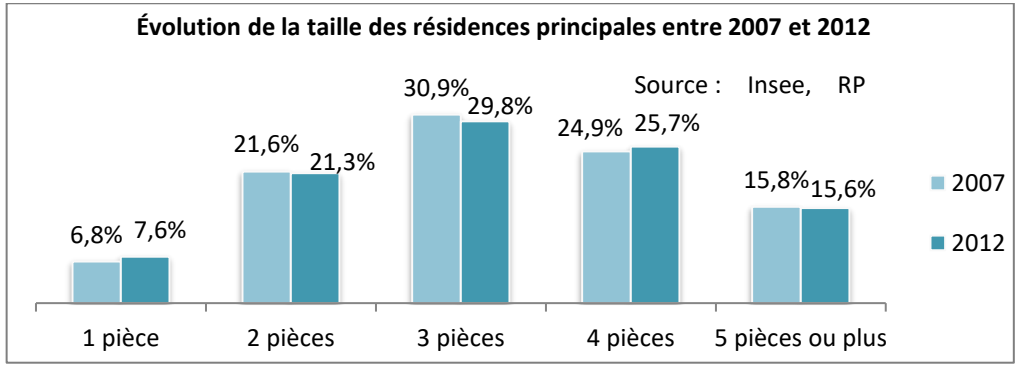
2. Un parc résidentiel qui reste insuffisant en petites surfaces

Une adéquation du parc de logements qui demeure perfectible

Si le parc dispose d'une offre satisfaisante pour les ménages à partir de trois personnes, **l'offre en petits logements** (particulièrement en ce qui concerne les T1 et les ménages d'une seule personne) **demeure insuffisante.** Cette inadéquation entre la taille des ménages et celle des logements est un facteur freinant pour l'installation de jeunes actifs dans la commune ainsi que pour le maintien d'une fluidité optimale au sein du parcours résidentiel.



Toutefois, le parc est marqué par une légère amélioration de cette adéquation entre 2007 et 2012 résultant de l'augmentation du nombre de T1 (+ 216 biens), mais par une diminution de T2 (- 2 biens depuis 2007). **Les logements 3 et 4 pièces demeurent les plus représentés sur la commune en 2012 (55,5 % du parc en 2012).**



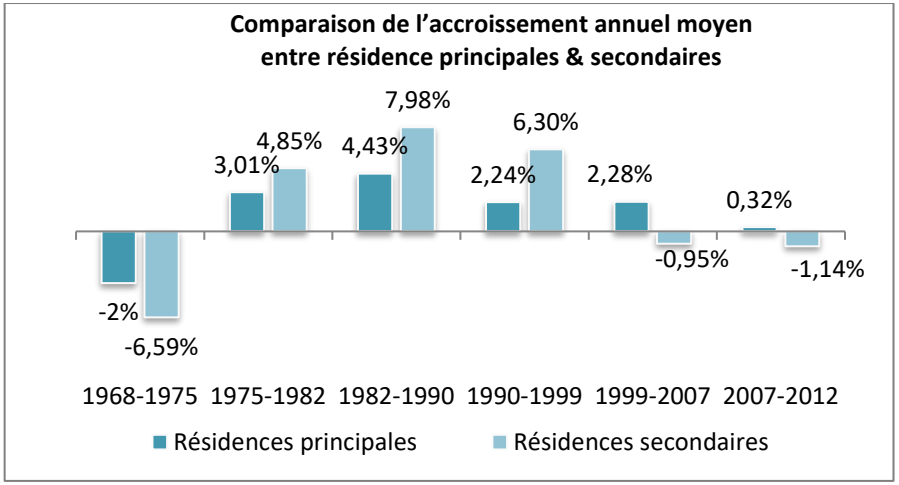
3. Les résidences secondaires : une évolution désormais négative

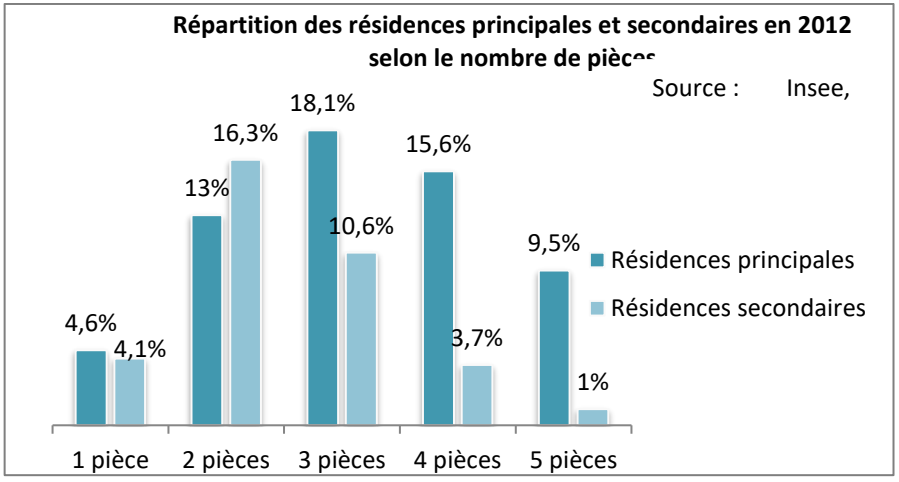
Depuis la fin des années 1990, la part des résidences secondaires est en très nette et **constante diminution** (- 132 résidences secondaires, en moyenne, par an). Leur rythme de construction est depuis inférieur à celui des résidences principales et leur **taux d'accroissement annuel est négatif** depuis 1999 (-1 %).

Les **résidences secondaires et logements occasionnels** occupent cependant toujours en 2012 une part non négligeable du parc de logements de la commune (36 %)

Répartition du parc de logement en 2012

	Résidences Principales			Résidences Secondaires		
	Maisons	Appartements	Total	Maisons	Appartements	Total
1 pièce	0,3 %	7 %	7,3 %	1,9 %	9,1 %	11 %
2 pièces	1,6 %	19,7 %	21,3 %	4,8 %	37,4 %	42,2 %
3 pièces	6,7 %	23,2 %	29,9 %	7,7 %	24,7 %	32,4 %
4 pièces	13,2 %	12,6 %	25,8 %	5,3 %	6,1 %	11,4 %
5 pièces	7,5 %	3,4 %	10,9 %	1,1 %	0,6 %	1,7 %
6 pièces ou plus	4,4 %	0,4 %	4,8 %	1,2 %	0,1 %	1,3 %
Total	33,7 %	66,3 %	100 %	22 %	78 %	100 %

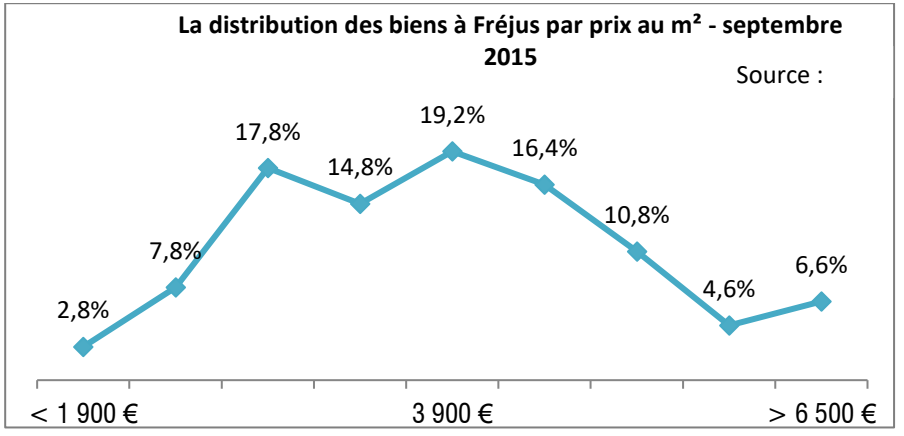


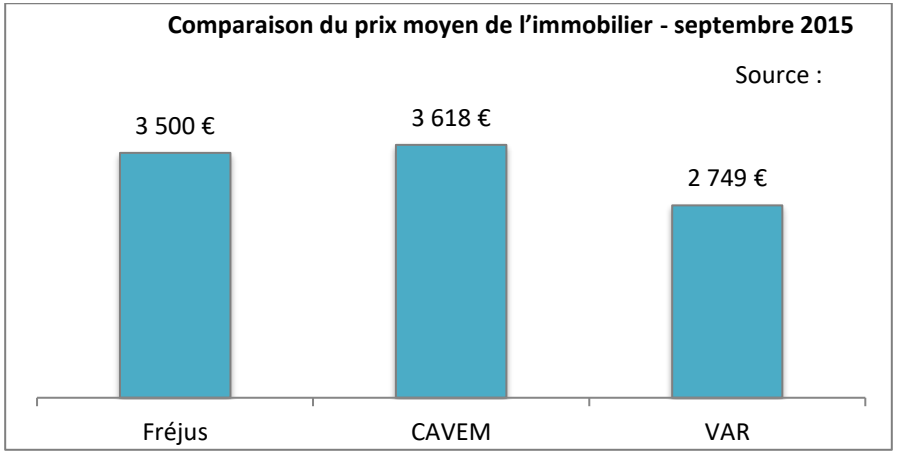


Il convient de noter que l'écart de production de logements en résidences principales et résidences secondaires s'inverse totalement au début des années 2000. En 2012, seuls les T2 en résidence secondaire continuent de constituer une prédominance.

Un coût de l'immobilier qui demeure supérieur à la moyenne départementale

La mobilité résidentielle des ménages fréjusiens est également **ralentie par le coût d'accession aux logements** (le prix moyen au m² est de 3 500 € ce qui reste nettement plus élevé que sur le département du Var où celui-ci est estimé à 2 749 €/m² en moyenne. Le prix du mètre carré reste toutefois plus important sur l'ensemble de la communauté d'agglomération : 3 618 €/m²).





Une offre en programmes neufs présentant un prix au mètre carré contrasté

En 2015, on dénombre 12 programmes neufs récemment mis en commercialisation sur le territoire communal.

Il est intéressant de noter que les prix au m² de ces programmes immobiliers neufs fluctuent grandement **en fonction des quartiers** :

Dans le quartier Saint-Aygulf un appartement neuf se négocie en moyenne autour de 5 950 €/m². (Ce sont les prix les plus hauts que l'on trouve sur la commune).

Dans le quartier Caïs ce prix au m² est de 4 370 €/m².

Dans le quartier Port-Fréjus on constate un prix de 5 444 €/m².

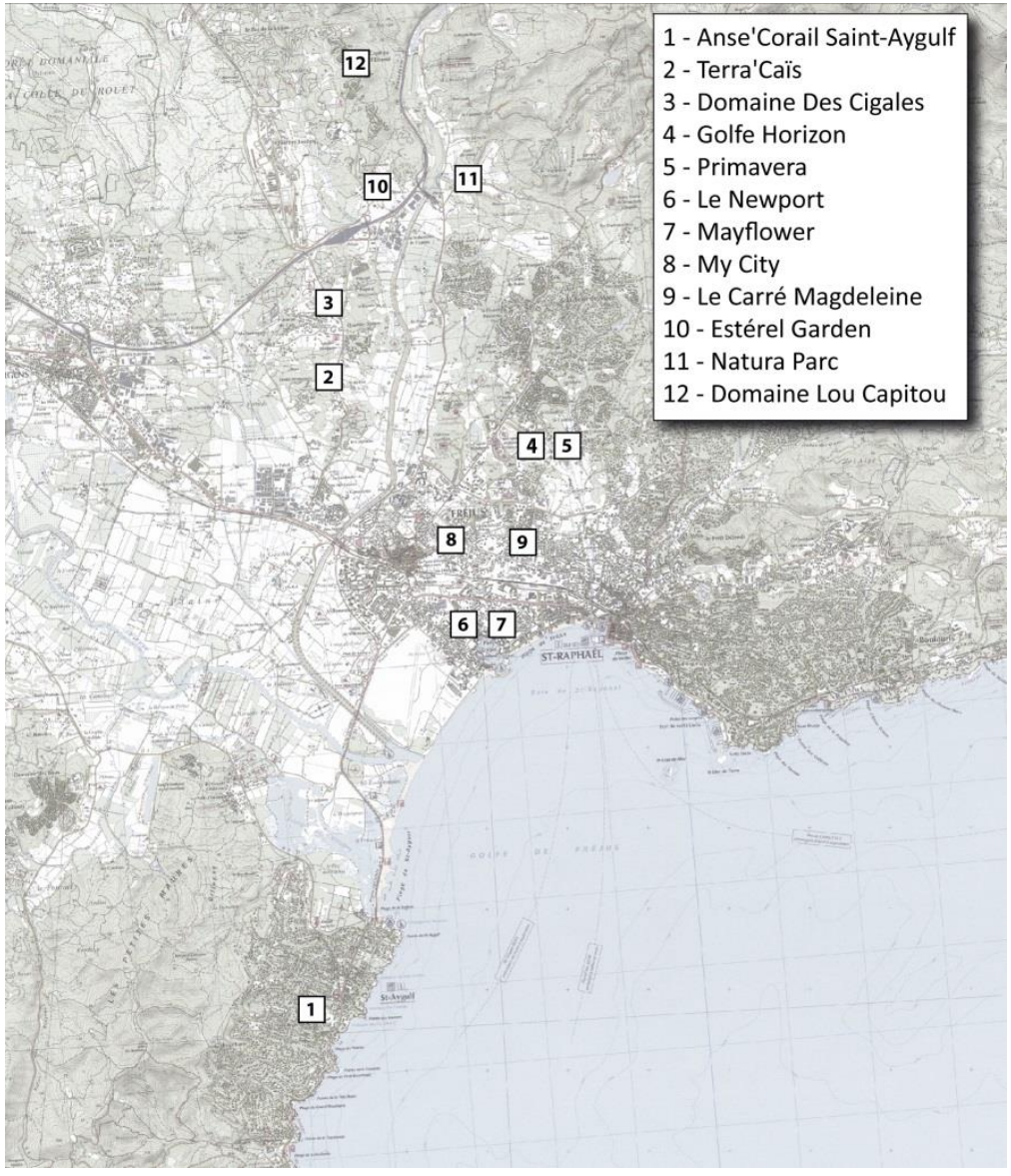
Dans le quartier des Sables on observe un prix de 5 444 €/m².

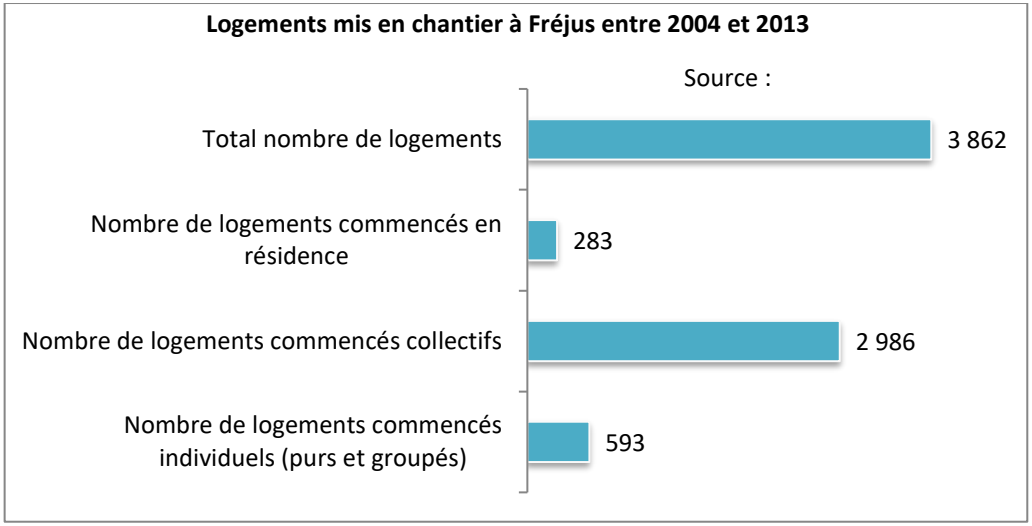
En étudiant le quartier Valescure - Tour de Mare, on note des prix d'une moyenne de 4 317 €/m².

C'est dans le quartier Capitou - Extérieurs se trouve les prix pratiqués les plus bas avec une moyenne de 3 360 €/m².

On constate dans un premier temps – à la lecture de ces prix disparates – que les quartiers qui ont le « vent en poupe » et où le prix au mètre carré est le plus élevé sont Saint-Aygulf et Port-Fréjus.

On remarque dans un second temps que la commercialisation de programmes récents est absente des quartiers de la Couronne, mais également de Saint-Lambert.





Les tendances récentes en matière de construction neuve mettent en avant une **reprise de la production de logements**, que l'on note dès 2009. Si, entre 2004 et 2013, 3 862 logements ont été commencés, depuis 2009, ce sont en moyenne 423 logements (dont 330 logements collectifs) qui sont mis en chantier chaque année sur la commune.

Dans le contexte économique départemental actuel où les mises en vente sont en diminution, le rythme annuel de construction semble satisfaisant pour la commune de Fréjus.

Un parc social qui se développe

Au 31 décembre 2014, la commune compte 2 636 logements sociaux qui représentent 10,6 % du parc de résidences principales en 2014. (Décomposition comme suis : 2 636 logements, 230 logements foyers, 72 logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH ; *source : DDTM 2014*).

La commune intensifie ses efforts en matière de logement social et développe son offre qui vise à répondre à la précarité de certains ménages Fréjusiens.

Les objectifs du PLH prévoient 1 620 logements sur 6 ans, et impliquent la mise en œuvre de 450 logements locatifs sociaux.

Le rattrapage de logements sociaux à effectuer en 2014 est de 3 591 logements.

Ventilation des principaux logements locatifs sociaux par bailleurs

	Logement ordinaire	Logement-foyer
DOMICIL	14	
ERILIA	515	
FONCIÈRE	75	
LOGEMENTS COMMUNAUX	4	
LOGIREM	34	
LOGIS FAMILIAL VAROIS	420	
MAÎTRE D'OUVRAGE PRIVÉ	62	
PHOCÉENNE D'HABITATION	8	
SFHE	11	
SCI HENIN	7	
TOULON HABITAT MEDITERRANEE	180	
VAR HABITAT	1 004	63
ADOMA		43
LOGEMENTS COMMUNAUX		124
Total par type de logement	2 334	230

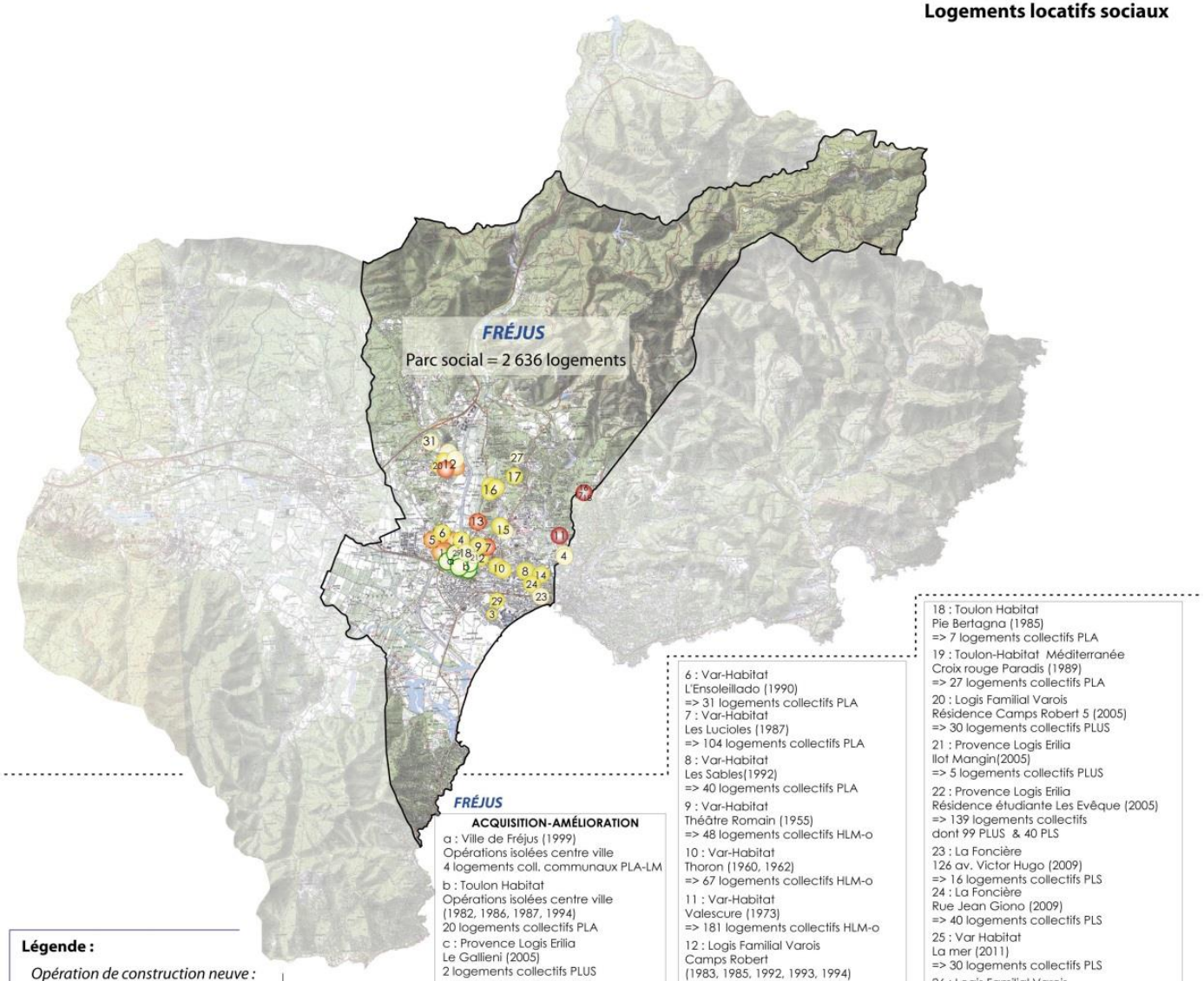
L'objectif triennal de Fréjus sur la période allant de 2014 à 2016 est de 935 logements.

- Une offre de petits logements qui demeure insuffisante
- Un coût de l'immobilier qui est plus élevé qu'à l'échelle départementale, mais légèrement inférieur à la communauté d'agglomération
- Un parc social qui poursuit son développement

Enjeux

- Un retard à combler en matière de logements sociaux ;
- Des projets de logements engagés ;
- Le logement aidé senior comme priorité dans la politique de l'habitat ;
- Des logements séniors à proximité du centre ancien pour assurer une autonomie des personnes âgées.

Logements locatifs sociaux



Légende :

Opération de construction neuve :

- moins de 20 logements
- de 20 à 50 logements
- de 50 à 100 logements
- de 100 à 150 logements
- de 150 à 200 logements
- plus de 200 logements

Production sur logement ancien :

D'après données DDTM 83, décembre 2014

FRÉJUS

ACQUISITION-AMÉLIORATION

a : Ville de Fréjus (1999)
Opérations isolées centre ville
4 logements coll. communaux PLA-LM

b : Toulon Habitat
Opérations isolées centre ville
(1982, 1986, 1987, 1994)
20 logements collectifs PLA

c : Provence Logis Erilia
Le Gallieni (2005)
2 logements collectifs PLUS

d : Provence Logis Erilia
Les Eucalyptus (2005, 2009, 2013)
151 logements collectifs PLUS

CONSTRUCTION NEUVE

1 : Var-Habitat
Agachon I et II
(1964,1966, 1969, 1979)
=> 373 logements collectifs HLM-o

2 : Var-Habitat
Antoine Caire (1989)
=> 39 logements collectifs PLA

3 : Var-Habitat
Boulevard de la Mer (1960)
=> 30 logements collectifs HLM-o

4 : Logements communaux
La Respelido (1979)
=> 40 logements collectifs HLM-o

5 : Logements communaux
L'Acampadou - Sainte Croix (1991)
=> 84 logements collectifs PLA

6 : Var-Habitat
L'Ensoleillado (1990)
=> 31 logements collectifs PLA

7 : Var-Habitat
Les Lucioles (1987)
=> 104 logements collectifs PLA

8 : Var-Habitat
Les Sables(1992)
=> 40 logements collectifs PLA

9 : Var-Habitat
Théâtre Romain (1955)
=> 48 logements collectifs HLM-o

10 : Var-Habitat
Thoron (1960, 1962)
=> 67 logements collectifs HLM-o

11 : Var-Habitat
Valescure (1973)
=> 181 logements collectifs HLM-o

12 : Logis Familial Varois
Camps Robert
(1983, 1985, 1992, 1993, 1994)
=> 227 logements PLA
dont : 138 logements individuels
& 89 logements collectifs

13 : Provence Logis Erilia
Les Quatre Saisons (1985)
=> 117 logements collectifs PLA

14 : Toulon Habitat
Aubanel (1985)
=> 29 logements collectifs PLA

15 : SEMIR Saint Raphaël
Les Lavandes ZAC St Lambert (1998)
=> 55 logements collectifs
dont 6 PLATS & 49 PLA

16 : Toulon Habitat
Fréjus Bellevue I, II-1 & II-2
(1955, 1986, 1990)
=> 88 logements (27 PSR et 61 PLA)
dont : 51 logements individuels
& 37 logements collectifs

17 : Toulon Habitat
L'Héliotrope (1985)
=> 30 logements individuels PLA

18 : Toulon Habitat
Pie Bertagna (1985)
=> 7 logements collectifs PLA

19 : Toulon-Habitat Méditerranée
Croix rouge Paradis (1989)
=> 27 logements collectifs PLA

20 : Logis Familial Varois
Résidence Camps Robert 5 (2005)
=> 30 logements collectifs PLUS

21 : Provence Logis Erilia
Ilot Mangin(2005)
=> 5 logements collectifs PLUS

22 : Provence Logis Erilia
Résidence étudiante Les Evêque (2005)
=> 139 logements collectifs
dont 99 PLUS & 40 PLS

23 : La Foncière
126 av. Victor Hugo (2009)
=> 16 logements collectifs PLS

24 : La Foncière
Rue Jean Giono (2009)
=> 40 logements collectifs PLS

25 : Var Habitat
La mer (2011)
=> 30 logements collectifs PLS

26 : Logis Familial Varois
Le Flaminda
=> 20 logements collectifs PLS

27 : Provence Logis Erilia
Les Jardins de LENA (2013)
=> 8 logements collectifs PLUS-PLAI

28 : Logis Familial Varois (2013)
Thétis et Thalie
=> 32 logements collectifs PLUS-PLAI

29 : Logirem
Le Moulin des Oliviers (2014)
=> 12 logements collectifs PLUS-PLAI

30 : Logirem
Villa Savelli (2013)
=> 22 logements collectifs PLUS-PLAI

31 : Phocéenne d'habitations
Villa Garance (2014)
=> 8 logements collectifs PLUS-PLAI

V. Traitement à l'IRIS

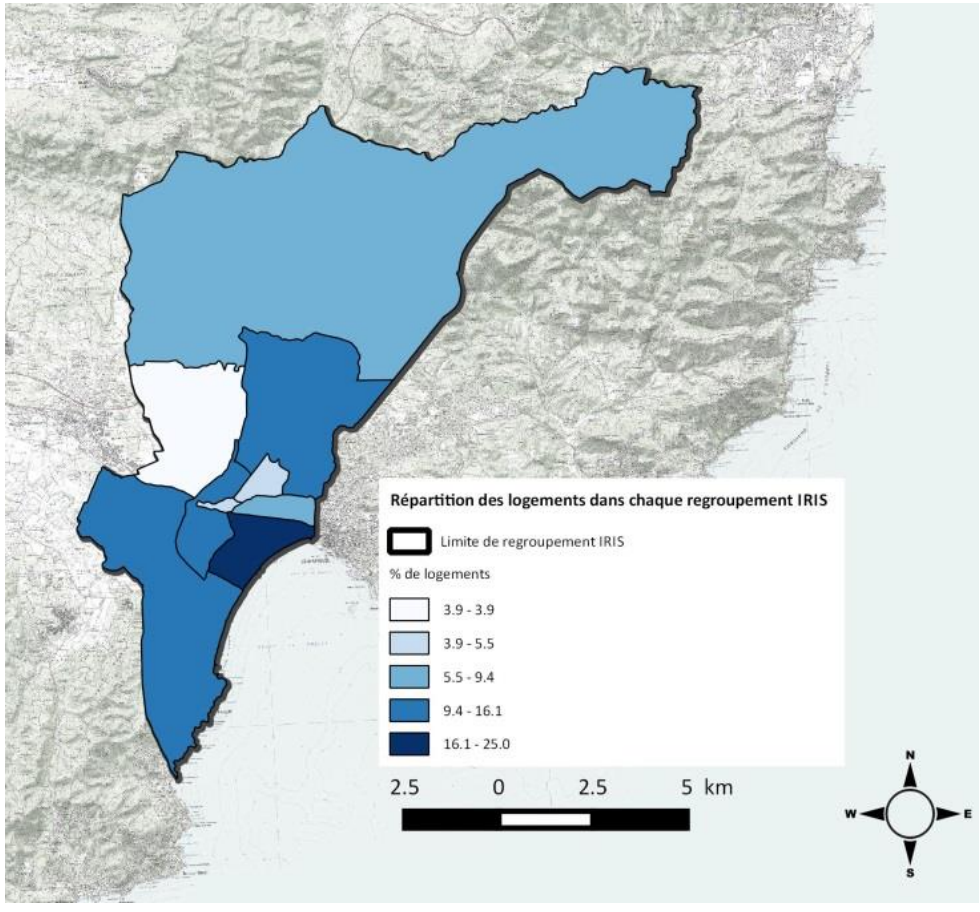
Une répartition du parc de logement contrastée à l'échelle de la commune

Les secteurs de Port-Fréjus, de Saint-Aygulf et de la Couronne concentrent pratiquement **57 % des logements** de la commune de Fréjus.

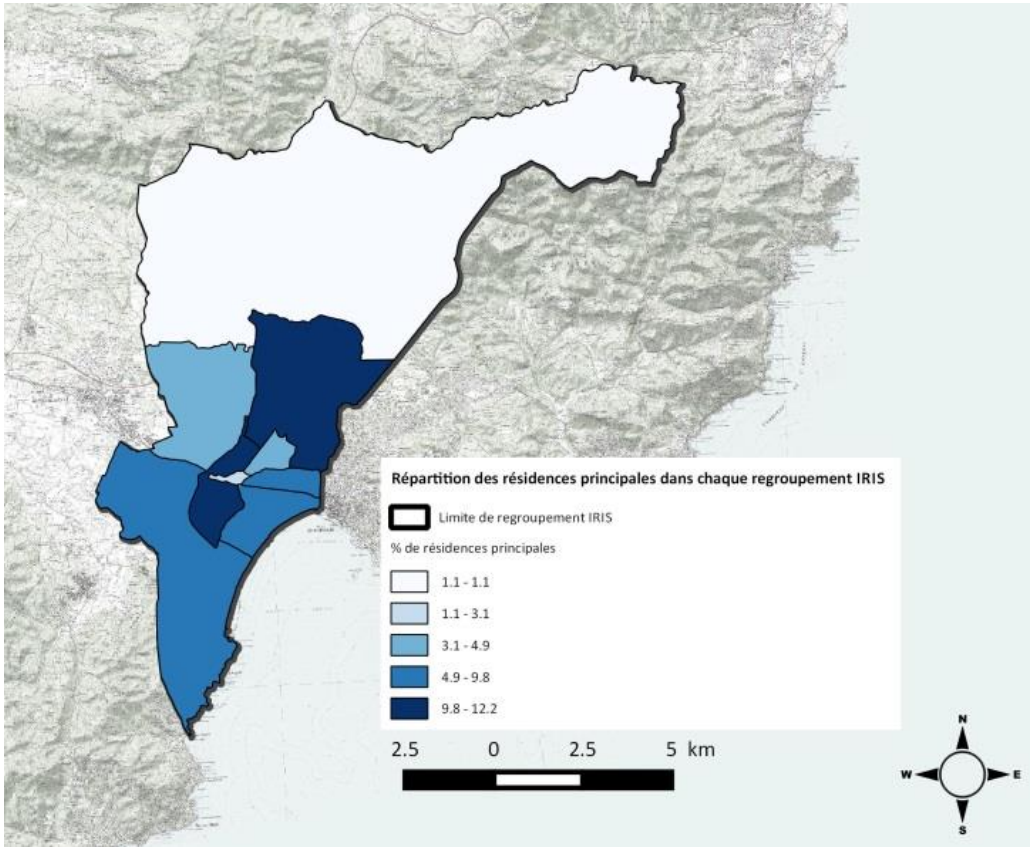
À l'inverse, les secteurs du Centre-ville, de Caïs et Saint-Lambert ne regroupent que 13,3 % des logements communaux.

Tableau 1 : Répartition des logements dans la commune par secteur IRIS 2015

Secteurs	Logements	% Logements
Centre-ville	1 545	3,9
Les Sables	3 688	9,4
Saint-Lambert	2 167	5,5
Port-Fréjus	9 800	25
Valescure - Tour de Mare	5 873	15
Caïs	1 537	3,9
Saint-Aygulf	6 319	16,1
Couronne	6 040	15,4
Capitou – extérieurs	2 216	5,7

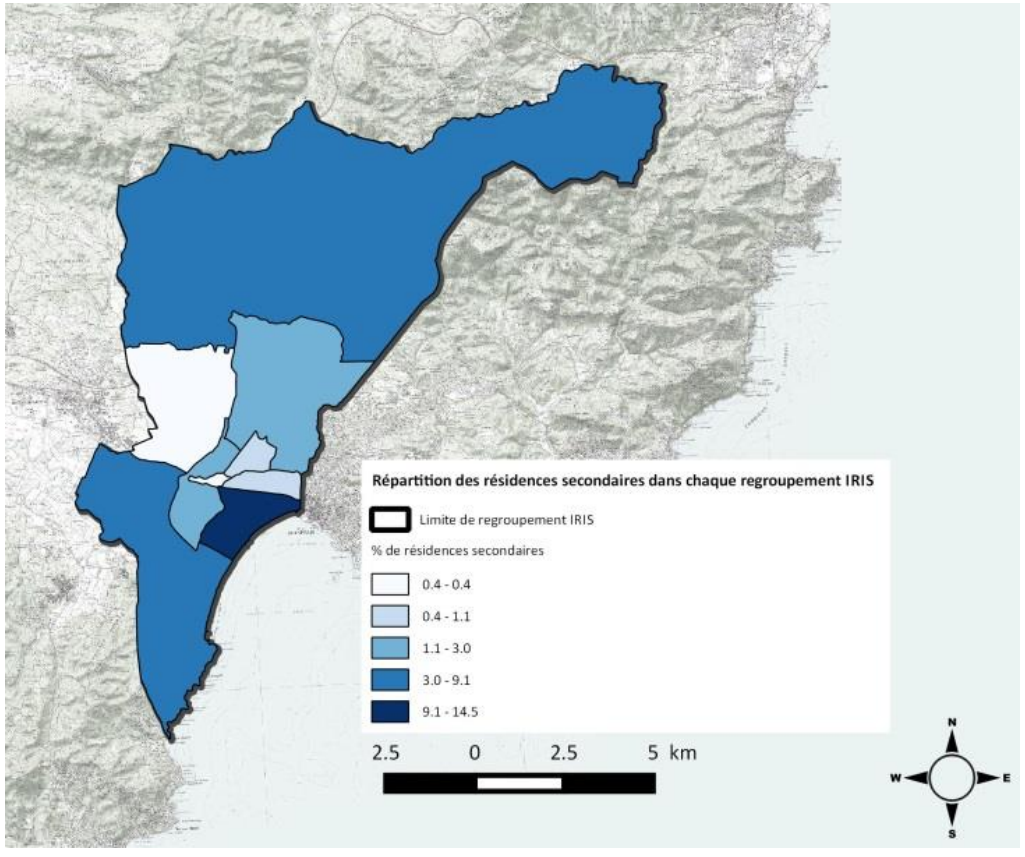


Le quartier de la Gabelle compte 602 logements, dont une majeure partie est considérée comme de l'habitat dégradé. A terme, ce quartier pourrait faire l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU.



Résidences principales

La population de Fréjus se concentre au quotidien sur les secteurs de Couronne et Valescure – Tour de Mare qui possèdent le plus de résidences principales. Respectivement : 4 615 et 4 780 biens lors du dernier recensement INSEE.



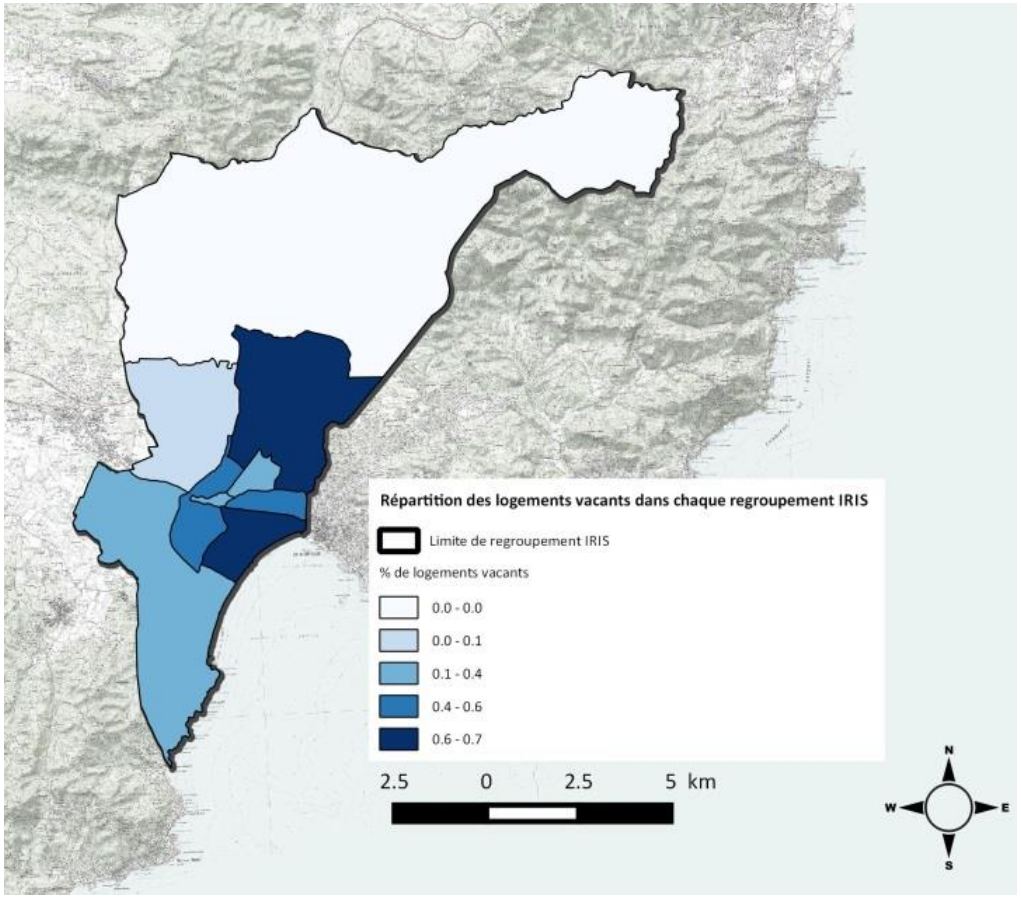
Résidences secondaires

Le secteur de Port-Fréjus est celui qui possède le plus grand nombre de logements (9 800) mais également le plus grand nombre de résidences secondaires sur le territoire communal (14,5 % du parc de logements de la commune). Le secteur de Saint-Aygulf est lui aussi bien représenté en résidence secondaire (9,1 % du parc).

Secteurs	Résidences principales	Résidences secondaires	Répartition résidences principales	Répartition résidences secondaires
Centre-ville	1 216	158	3,1 %	0,4 %
Les Sables	3 029	419	7,7 %	1,1 %
Saint-Lambert	1 907	169	4,9 %	0,4 %
Port-Fréjus	3 847	5 694	9,8 %	14,5 %
Valescure - Tour de Mare	4 780	953	12,2 %	2,4 %
Caïs	2 643	3 576	6,7 %	9,1 %
Saint-Aygulf	4 615	1 193	11,8 %	3 %
Couronne	430	1 780	1,1 %	4,5 %
Capitou – extérieurs	1 359	154	3,5 %	0,4 %

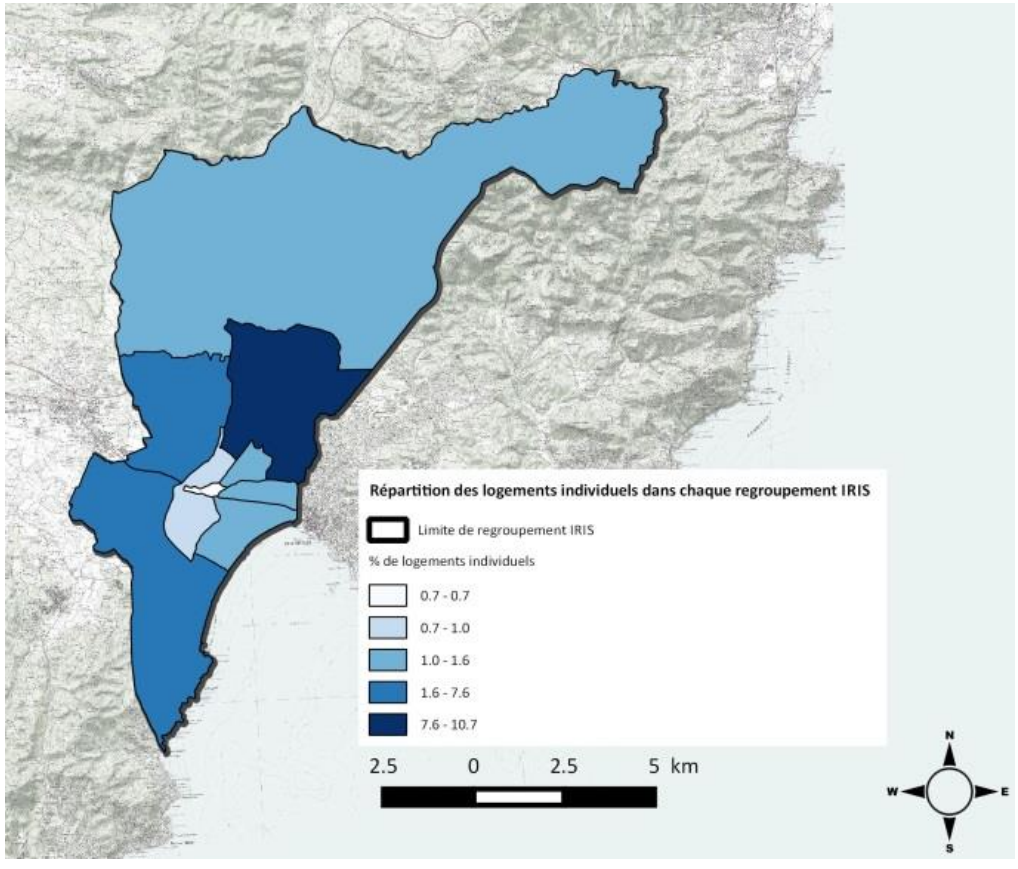
Logements vacants

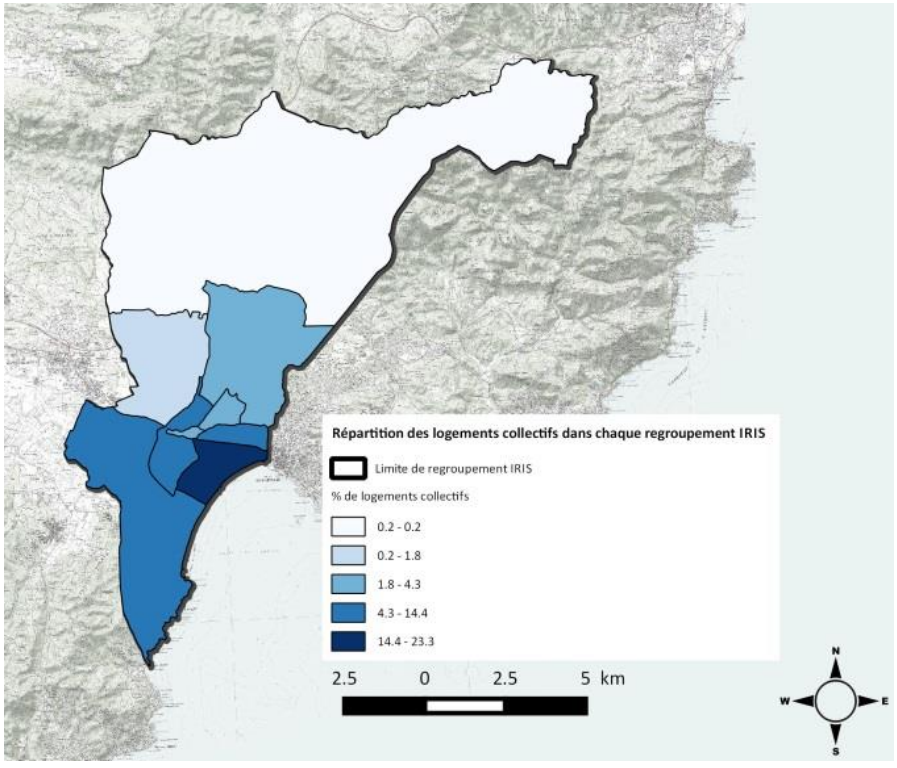
Le secteur de Port-Fréjus est celui qui regroupe le plus de logements, mais aussi **le plus grand nombre de logements vacants** (on y observe un taux de vacance de 2,6 %).

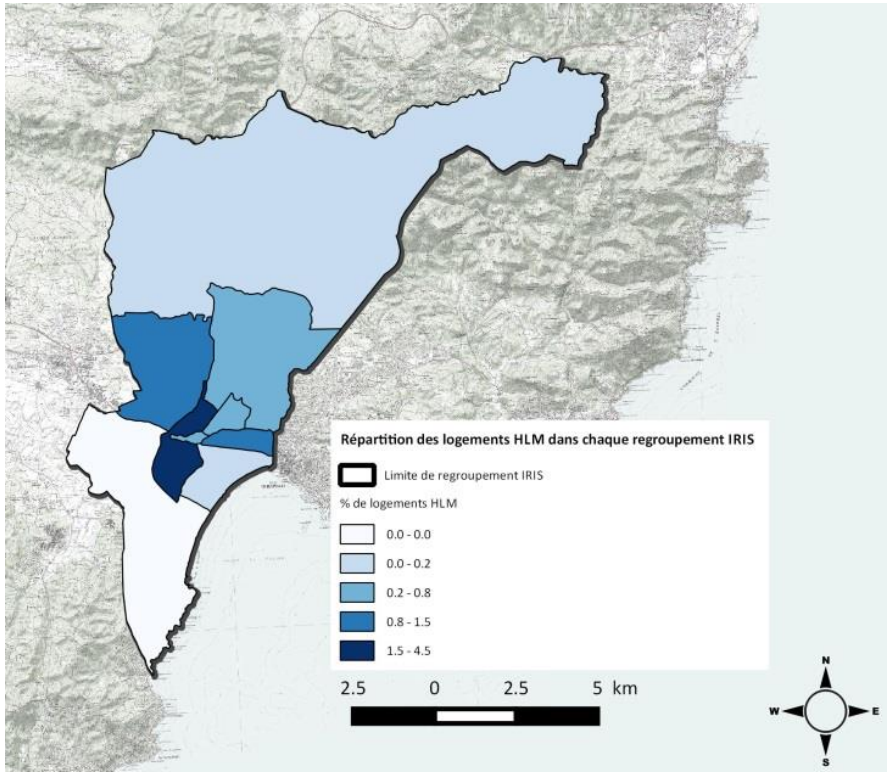


Typologie de logement

Les secteurs du Saint-Aygulf et de Valescure - Tour de Mare concentrent les logements *« individuels »*, tandis que les logements « *collectifs* » sont surreprésentés dans les secteurs de la Couronne et de Port-Fréjus.







Concernant le logement social, trois secteurs représentent l'essentiel du parc locatif social (9,2 % des résidences principales) : Caïs, la Couronne et les Sables.

Les secteurs de Saint-Aygulf et de Capitou – extérieurs sont quant à eux totalement exempts de logements locatifs sociaux.

Enjeux

Pérenniser la diversification du parc de logements :

- En typologie (notamment en petites surfaces)
- Par statut (libre/social)
- Favoriser les besoins en résidences principales à prix maîtrisés

Chapitre 4 : Diagnostic économique

I. Une économie qui capitalise sur son territoire

Le secteur Fréjus – Saint Raphaël est l'une des zones d'emploi les plus touristiques de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le poids du secteur « hébergement et restauration » y est très élevé. Les activités liées plus largement aux commerces et services marchands ont perdu de nombreux emplois pendant la crise, à l'inverse des autres territoires où l'économie présentielle domine (Briançon, Draguignan). Illustrant une certaine fluidité du marché du travail local, le taux de retour à l'emploi est plus élevé qu'en moyenne régionale et la part du chômage de longue durée nettement plus faible.

Cependant, le taux de chômage reste élevé, supérieur à la moyenne régionale[4].

La population active Fréjusienne s'élève à 22 267 actifs, dont 18 699 ont un emploi en 2012. Avec un taux d'activité de 72,1 % et un taux d'emploi de 60,6 %, le poids des actifs sur la commune (72,1 %) reste supérieur à celui enregistré en 2007 (70 %). Il demeure également au-dessus de celui enregistré sur le département en 2012 (70,5 %). 60 % de ces actifs travaillaient sur le territoire communal en 2012, ce qui est beaucoup plus élevé que pour le territoire intercommunal (52,8 %). Cela traduit une **bonne correspondance entre emplois et profil des actifs.**

Le nombre d'actifs présents sur la commune a augmenté depuis 2007 (72,1 % de la population en 2012), tout comme le nombre d'emplois (+ 33 emplois).
En outre, l'indicateur de concentration d'emploi[5] est passé de 100,2 en 2007 à 103 en 2012, ce qui veut dire que sur la commune **le nombre d'emploi et supérieur au nombre d'actifs.**

L'analyse de la population active depuis une vingtaine d'années permet de mettre en lumière plusieurs tendances marquantes :

- une augmentation continue de la population active jusqu'en 2012 ;
- un retour à la hausse du taux de chômage en 2012 (16 % ; + 546 par rapport à 2007).

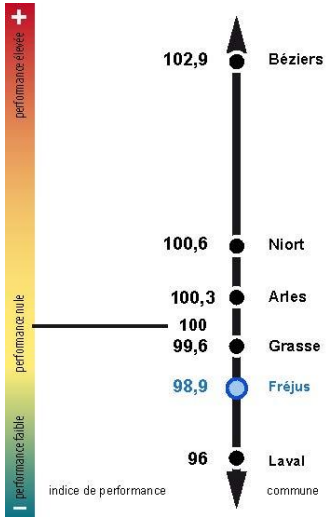
La part des actifs travaillant hors de la commune continue de croitre. Cela peut marquer une accentuation de l'inadéquation entre les emplois offerts sur la commune et les actifs. Ce qui a pour effet de favoriser le développement des migrations alternantes.

[4] Forces et faiblesses économiques de la zone d'emploi de Fréjus – Saint-Raphaël, édition 2012, INSEE

[5] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

La commune de Fréjus comptait au 31 décembre 2012 5 356 établissements (dont 4 605 entreprises pour 19 538 emplois), ce qui en fait **un pôle économique d'importance** à l'échelle départementale.

À l'échelle nationale, nous constatons, à travers l'indice de performance globale, que Fréjus se situe en dessous de la moyenne nationale avec un taux de 98,9% même si une légère progression a été constatée par rapport à la période 2006-2011 (+0,1%).



Indicateur de performance globale Source Insee, 2007-2012

Une économie à l'assise présentielle

En 2009, la sphère présentielle, c'est-à-dire l'économie tournée vers la satisfaction des besoins de la population présente, représentait 80% de l'emploi salarié dans la zone d'emploi de Fréjus – Saint-Raphaël.

Le poids de la fonction publique dans l'emploi salarié était de 18%[6].

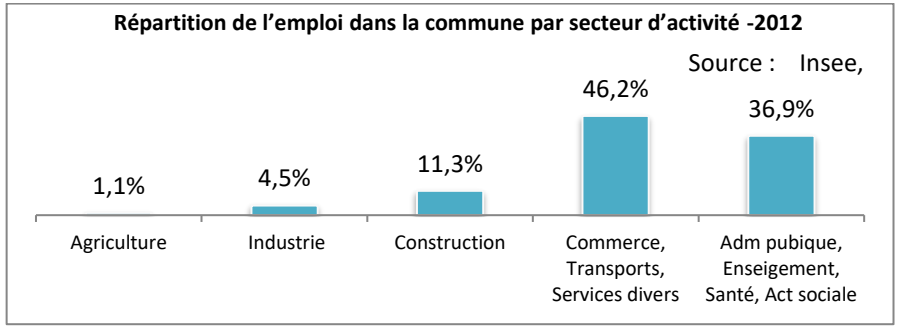
Si l'on observe l'évolution de la construction entre 2010 et 2013, nous remarquons un vrai ralentissement. En effet, en 2010, ont été créés 14 552m² de surfaces de locaux non résidentiels, 36 126 en 2011, contre seulement 5 271 en 2013. Ce ralentissement s'observe

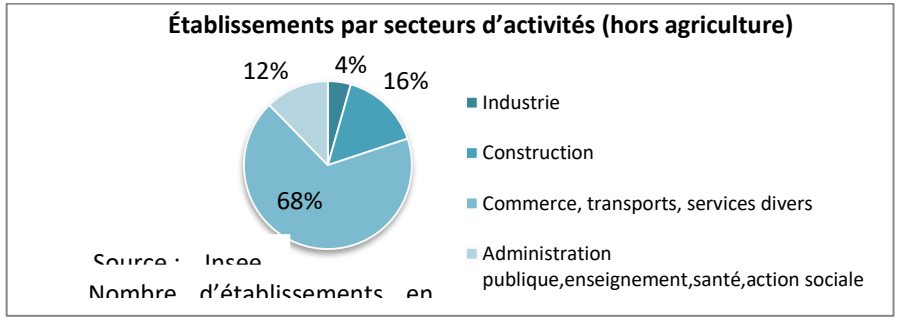
[6] Forces et faiblesses économiques de la zone d'emploi de Fréjus – Saint-Raphaël, édition 2012, INSEE).

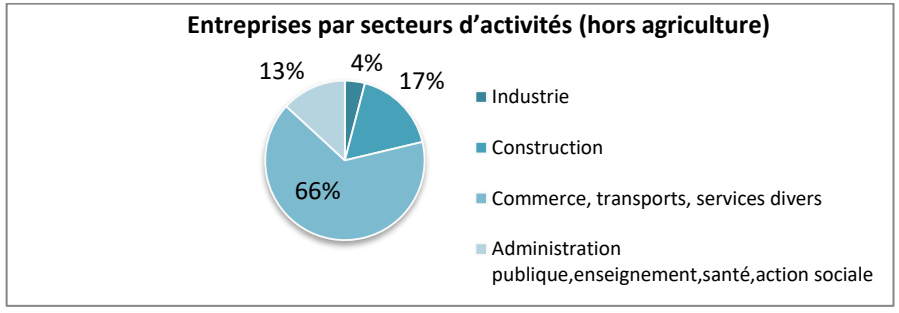
particulièrement dans les domaines de l'industrie où l'on passe de 3 453m² à 0m² et de la construction de locaux d'artisanat avec 1 151m² en 2011 contre 0m² en 2013.

Le secteur tertiaire regroupe l'essentiel des emplois de la commune (83,1 %). Avec 3 632 établissements et 3 020 entreprises, les secteurs du commerce, transports, services divers, dominent l'économie locale (46,2 % des emplois contre 49,9 % au niveau de la communauté d'agglomération et 43,1 % au niveau départemental) suivie par l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

L'emploi dans le secteur secondaire (15,8 %) est moins présent qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération (17,8 %), mais légèrement mieux représenté qu'à l'échelle du département (15,6 %).







Fonction administrative : l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale regroupent 36,9% des emplois de la communes (soit 7 215), soit 1,9% de plus qu'en 2007.

En 2015, selon l'INSEE, 658 établissements ont été recensés dans le domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

En 2013, la fonction publique et hospitalière de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée regroupe 5 237 emplois[7].

Le centre hospitalier intercommunal de Fréjus / Saint – Raphaël dispose de 508 lits et de 85 places répartis dans les différents services[8] :

- Médecine : 213 lits
- Chirurgie : 62 lits
- Gynéco-obstétrique : 40 lits
- Psychiatrie : 34 lits
- Moyen séjour : 30 lits
- Long séjour : 30 lits
- Hébergement : 180 lits

Fréjus dispose également d'un Atelier Santé Ville mis en place dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale. Il vise à favoriser l'égal accès aux soins pour tous et de réduire les inégalités dans le domaine de la santé. Ce dispositif assure la promotion de la prévention, de l'éducation à la santé, de l'accès aux soins pour tous auprès des habitants des quartiers qui rencontrent des difficultés sociales ou économiques, et pour lesquels l'accès aux soins n'est pas toujours évident[9].

A l'inverse des domaines précédemment mentionnés, les secteurs « éducation », « transports » et « activités associatives et extraterritoriales » sont sous représentées[10].

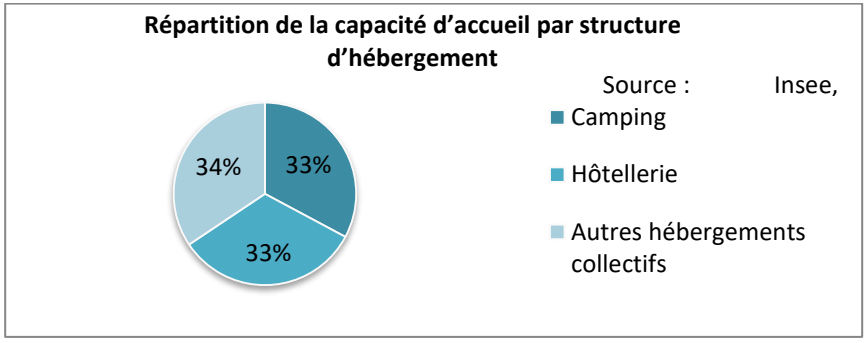
[7] Site internet de la CAVEM
[8] Fédération hospitalière de France
[9] Site internet de la Ville de Fréjus
[10] L'économie résidentielle en PACA, INSEE, 2008

Secteurs d'activités	Nombre de salariés de l'économie résidentielle	
	Fréjus	%
Construction	2 202	13.1
Santé, action sociale	3 497	20.9
Administration publique	2 633	15.7
Hôtels et restaurants	1 263	7.5
Education	1 085	6.5
Activités immobilières	425	2.5
Commerce et réparation automobile	3 303	19.7
Activités financières	398	2.4
Activités récréatives, culturelles et sportives	311	1.9
Services personnels et domestiques	663	4
Postes et télécommunications	52	0.3
Industries agricoles et alimentaires	450	2.7
Transports	477	2.8
Activités associations et extraterritoriales	3	0.02
Total	16 762	100

Une destination touristique qui s'essouffle

Doté de qualités remarquables, le territoire fréjusien se démarque par la beauté de ses plages, ses milieux naturels préservés et son riche patrimoine culturel.
Entre excursions sportives, activités nautiques, parcs à thèmes et activités extérieures, la commune de Fréjus propose une multitude d'excursions touristiques.

Le tourisme constitue la composante économique principale du territoire. Ce secteur emploie 20% des actifs des communes de Fréjus et Saint-Raphaël, soit environ 5000 « équivalent emploi » à l'année[11] et comprend 115 684 lits touristiques[12].
Le secteur Fréjus / Saint – Raphaël représente 23% de la capacité d'accueil en hébergement du département. Les résidences secondaires, en baisse, représentent tout de même, en 2012, 64,5% de la capacité d'hébergement de la CAVEM, soit 186 265 lits[13].
Les résidences secondaires demeurent donc la principale capacité d'hébergement de Fréjus (61 ,4% du nombre de lits).



Source : Insee - évaluation du PLU

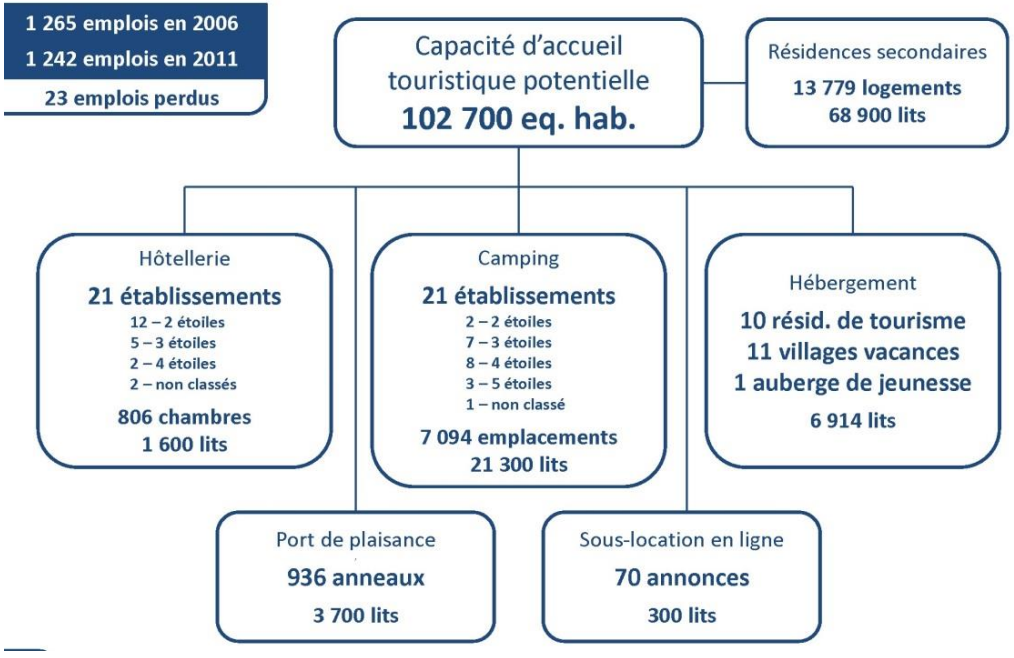
21 hôtels (dont douze « 2 étoiles », sept « 3 étoiles » et deux « 4 étoiles » sont recensés sur le territoire de Fréjus au 1er janvier 2015, pour un total de 806 chambres.
21 terrains de camping sont dénombrés pour un total de 7 094 emplacements.

Sont également présents sur le territoire communal : 10 résidences hôtelières, 11 villages vacances et une auberge de jeunesse/centre sportif, pour un total représentant 6 914 lits.

L'important nombre de résidences secondaires, ainsi que l'essor d'un hébergement alternatif tel que Airbnb, l'échange périodique de logement ou l'accueil gratuit de voyageurs chez soi affaiblit l'économie des hébergements collectifs.

L'activité touristique et la forte attractivité résidentielle sont des éléments forts du territoire fréjusien. Les potentialités d'accueil sont conséquentes afin de répondre aux importants flux de migration.

[11] CERCIA 2012
[12] Site internet de l'office du tourisme, 2012
[13] CERCIA 2012



Le secteur « Hébergement et restauration » est 2,4 fois plus représenté dans la zone d'emploi de Fréjus / Saint – Raphaël qu'à l'échelle de la région et son poids dans l'emploi salarié est de 13,4%[14].
Le développement de l'activité touristique s'est fondé sur une logique de masse (camping, tourisme balnéaire).

Toutefois, celle-ci a atteint ses limites et exige aujourd'hui une approche plus qualitative.
Le premier objectif sera l'allongement de la saison touristique et l'accroissement de la durée du séjour moyen. A cette fin, il est nécessaire de développer une offre touristique globale et cohérente permettant aussi de diversifier les segments de clientèle (tourisme vert, culturel, sportif, salons professionnels, congrès…).

Pour pallier la concurrence de multiples destinations balnéaires de plus en plus prisées (l'Espagne, la Croatie…), ainsi qu'à la saisonnalité de la dynamique touristique, l'offre touristique de Fréjus se doit d'être diversifiée et innovante.
L'investissement dans de nouvelles structures et/ou la mutation des structures d'accueil existantes seraient propres à réaliser cet objectif[15].

[14] Forces-faiblesses-ZE-Fréjus-Saint-Raphaël

[15] Rapport de Présentation, Modification du PLU, 2012

II. L'économie productive fréjusienne entre valeurs et développement

1. L'agriculture comme composante structurante du territoire

a) Un territoire historiquement agricole

- *L'agriculture élevée au rang de patrimoine communal*

Le passé agricole de Fréjus est indéniable et a marqué le territoire communal durant de nombreux siècles. Les premières traces d'activités agricoles remontent à l'Antiquité, puis au Moyen-Age, durant lequel Fréjus a joué le rôle de véritable pôle agricole local. Le patrimoine paysager communal témoigne des différentes activités agricoles qui se sont succédé au cours du temps et qui ont modelé le territoire.

A travers l'apparition des méthodes modernes de production (mécanisation, irrigation, bâtiments de conditionnement, etc…) et les variations contextuelles, les activités agricoles communales ont su s'adapter. De même pour la montée en croissance globale des conflits d'usage lié au foncier, qui tend généralement en faveur d'une artificialisation progressive des surfaces, et que la commune à gérer de façon à préserver son patrimoine agricole. A l'échelle du territoire, cette situation se traduit par une urbanisation maitrisée et par la création d'un tissu urbain dense, relativement bien défini et peu étalé.

- *L'évolution des espaces agricoles*

En s'intéressant à l'évolution du territoire de Fréjus sur les 50 dernières années, il est possible de mettre en avant plusieurs tendances qui expliquent la structure actuelle de la commune et l'organisation de ses espaces agricoles.

Entre 1960 et 2015, le territoire est marqué par le développement de son tissu urbain : l'attractivité du territoire implique une croissance démographique avérée, qui contraint la commune à s'adapter, en développant notamment ses infrastructures et ses équipements. Ces dernières années ont ainsi été marquées par un rythme relativement soutenu de la consommation foncière, notamment à destination d'habitat et des activités économiques. De nombreux secteurs ont vu leurs occupations agricoles des sols disparaitre progressivement au profit d'une artificialisation des milieux. La commune a notamment été grandement affectée par la convergence des diverses axes viaires (DN7, D559, D37, D98b) sur son territoire. Les zones à proximité de ces axes ont connu un important développement de leur tissu urbain.

Cette dynamique a inévitablement impliqué la consommation d'espaces qui étaient, à l'origine, naturels ou agricoles. Ces tendances ont mené à une profonde mutation du territoire marquée par une disparition graduelle des activités agricoles et par une extension des tissus urbains. La commune a cependant œuvré pour un développement maitrisé, en favorisant la création de centralités et en dessinant des limitations claires de l'urbanisation.

Figure 1 : Evolution territoire entre 1960 (en haut) et 2015 (en bas) // Source : Géoportail

Figure 2 : Photo aérienne du territoire communal en 2015 // Source : Géoportail

Figure 3 : Photo aérienne du territoire communal en 1960 // Source : Géoportail

b) Le paysage agricole actuel

La composante agricole est fortement représentée sur le territoire de Fréjus. Le patrimoine paysager communal témoigne des différentes activités agricoles qui se sont succédé au cours du temps et qui ont modelé le territoire communal. Les espaces agraires sont principalement représentés par des vignobles, espaces arboricoles et maraichers qui s'étendent dans la plaine, sur les abords de l'Argens et du Reyran. La viticulture représente ainsi la principale branche d'activité agricole sur la commune. Bien qu'occupant une surface plus restreinte, d'autres types d'activités, tels que l'horticulture ou encore les pratiques d'élevage sont observables sur le territoire.

De manière globale, le secteur agricole tient une place particulière au sein du territoire de Fréjus ; aussi bien en termes d'occupation de l'espace, de poids économique, d'emplois ou encore de dynamisme local.

Figure 4 : Vue de la plaine de l'Argens depuis le chemin de la Plaine // Source : Maps

Figure 5 : Vue de la plaine du Reyran depuis la D37 // Source : Maps

Figure 6 : Vue de la plaine de l'Argens depuis le chemin de la Grande Carraire // Source : Maps

c) *Des conditions physiques favorables à la culture viticole*

Du fait de sa structure et de son organisation, le territoire communal présente un microclimat et des modalités intrinsèques favorables aux productions agricoles. En effet, la topographie en plaine, bordée de collines et de reliefs boisés confèrent au territoire des conditions thermiques, pédologiques et hygrométriques favorables à la plupart des activités agricoles. La région est soumise à un climat atypique caractérisé par :

- des précipitations relativement faibles, concentrées sur les périodes d'intersaison (printemps et automne). Les saisons estivale et hivernal ne connaissent que de très rares précipitations ;
- des températures moyennes à élevées tout au long de l'année, en comparaison aux données nationales ;
- un taux d'ensoleillement exceptionnel, enregistré comme l'un des plus importants de France ;
- l'absence d'épisode de gel en période printanière.

Bien que présentant des caractéristiques favorables à l'implantation de nombreuses activités de type agricole, le territoire communal s'avère être particulièrement adaptés à la viticulture. En effet, les épisodes pluvieux concordent avec périodes propices au développement des plants de vignes – période végétative, au printemps – et de régénération des sols et de ses ressources – en automne, après la phase de maturation et de récolte du raisin.

A l'inverse, les précipitations se font extrêmement rares, voire inexistantes, durant les phases de véraison et de maturation (juillet, aout, septembre). De telles conditions permettent la concentration de sucres dans les grains de raisin et jouent ainsi un rôle crucial dans la détermination des futures qualités gustatives et qualitatives du produit. Les conditions thermiques communales, avec des températures relativement élevées durant les différentes phases de développement des fruits, permettent des variations de teneurs en acides (acide malique, acide tartrique, etc…) favorables au développement d'un raisin de qualité.

Le fort taux d'ensoleillement du territoire permet, pour sa part, de faciliter la synthèse de sucres par la vigne, et ainsi d'avoir la possibilité de travailler un fruit à fort potentiel aromatique. Ces conditions sont favorables au développement des vignes, notamment en période de maturation. Enfin, l'absence de gel printanier – période durant laquelle la vigne se trouve en phase végétative – ne menace pas la récolte et l'activité globale d'une exploitation viticole.

En plus d'un microclimat favorable aux activités viticoles, le territoire communal dispose de conditions pédologiques optimales, avec notamment une dominance de sols argilo-sableux et sablo-granitiques, pauvres en matières organiques et à forte capacités de drainage. Cette combinaison de facteurs naturels exceptionnels assure des conditions favorables au développement de la vigne et à une production de qualité.

d) *Equipements, réseaux et infrastructures*

L'accès à la ressource hydrique est un facteur central pour l'implantation d'une exploitation agricole. Cette composante influe grandement sur l'implantation des espaces agricoles. La Société du Canal de Provence (SCP) est un acteur majeur de l'utilisation et de la distribution de l'eau en PACA. C'est ainsi que les activités agraires se sont développés à proximité du réseau du Canal De Provence, qui offre aux exploitants agricoles la possibilité d'établir des contrats leur assurant un accès à la ressource hydrique. Les infrastructures du SCP couvrent l'ensemble des terrains mobilisables par l'agriculture, et notamment au niveau des plaines de l'Argens et du Reyran.

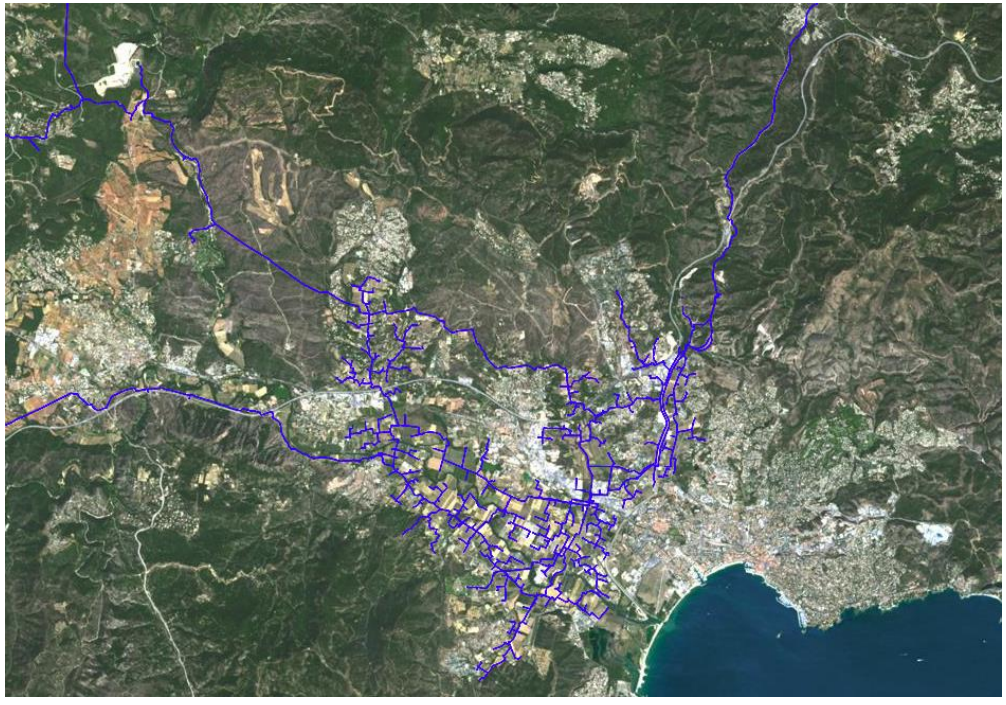


Figure 7 : Réseau d'irrigation de la SCP // Source : Société du Canal de Provence

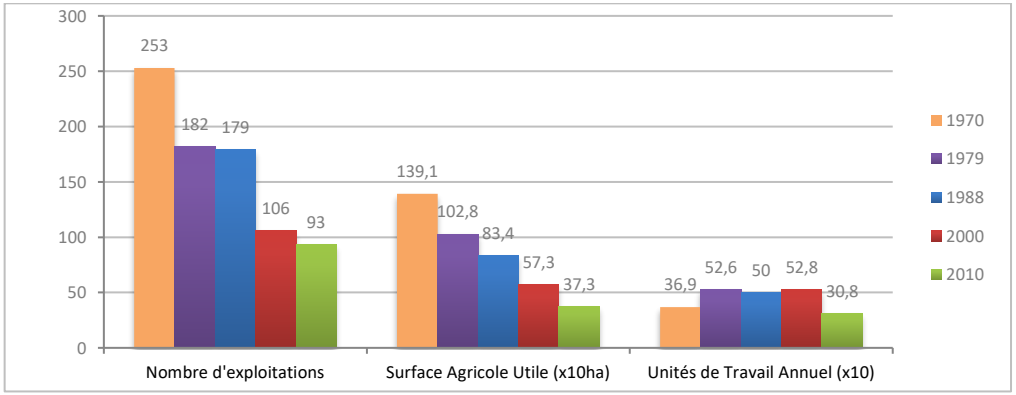
2. L'agriculture comme pilier économique historique du territoire

a) Un territoire qui a su s'adapter au contexte global

- *A l'échelle communale et intercommunale*

La commune a toujours constitué un bassin de production à l'échelle locale, dans lequel l'agriculture s'impose comme un véritable pilier du territoire. Les politiques d'aménagement et de développement de ces dernières décennies, ainsi que le contexte agricole global ont cependant engendré l'émergence de nouvelles difficultés altérant le caractère prospère de l'activité agricole.

Cette situation se ressent dans l'évolution des statistiques agraires relatives au territoire communal : en 1970, Fréjus n'abritait pas moins de 253 exploitations agricoles contre 93 structures recensées en 2010. La Surface Agricole Utile (SAU) communale suit tendance toute aussi radicale, en passant de 1 391 hectares de terrains cultivées en 1970, contre 373 hectares au recensement agricole de 2010, marquant ainsi une perte de 73,2% des surfaces agricoles en 40 ans. Ces tendances impactent aussi le secteur de l'emploi, en faisant passer les UTA de 500 à 308 entre 1988 et 2010.



		1970	1979	1988	2000	2010	Variation 1988-2010
Contexte agricole communal	*Nombre d'exploitations*	253	182	179	106	93	**- 48,6 %**
	SAU (x10ha)	139,1	102,8	83,4	57,3	37,3	**- 44,7%**
	UTA (x10)	36,9	52,6	50	52,8	30,8	**-38,4 %**

Figure 8 : Contexte agricole communal // Source : Données AGRESTE

A titre de comparaison, le bassin de production – assimilé ici au périmètre de la CAVEM, constitué des communes des Adrets de l'Esterel, Fréjus, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël – suit des tendances relativement identiques et enregistre une forte diminution du nombre de ses structures agricoles, des surfaces exploitées et des emplois agricoles. Ainsi, alors que l'ensemble du territoire CAVEM enregistre une perte de 45,7% de sa SAU entre 1988 et 2010, la commune a, pour sa part, observé une diminution de 44,7% sur cette même période. De même pour l'employabilité du secteur, qui révèle une baisse des UTA, estimées à 941 en 1988 et à 581 en 2010 (soit une baisse de 38,3%) pour la CAVEM, contre respectivement 500 UTA et 308 UTA (soit une baisse de 38,4%) pour la commune.

		1970	1979	1988	2000	2010	Variation 1988-2010
Contexte CAVEM	*Nombre d'exploitations*	-	-	427	278	199	**- 53,4%**
	SAU (x10ha)	-	-	249,9	192,6	135,8	**- 45,7%**
	UTA (x10)	-	-	94,1	79,7	58,1	**- 38,3 %**

Figure 9 : Contexte agricole de la CAVEM // Source : Données AGRESTE

Ainsi, au cours les dernières décennies, l'agriculture communale a acquis une place de plus en plus prépondérante au sein de son bassin de production. Alors que l'ensemble des exploitations implantées sur le territoire communal constituait 41,9% des structures agricoles de la CAVEM en 1988, elles occupent une part de près de 46,7% en 2010. Les UTA suivent des tendances identiques : alors qu'en 1988 la commune concentrait 53,1% des emplois agricoles au sein de la CAVEM, la commune abrite 53,0% des postes en 2010. Bien que la commune ait, d'une façon globale, suivi le déclin généralisé du secteur agricole, les exploitations communales ont su se détacher du contexte pour adapter et repenser une agriculture en cohérence avec la réalité du terrain et de la conjecture locale.

A l'échelle de la CAVEM, l'agriculture est soumise à une forte pression foncière, qui fragilise sa pérennité depuis plusieurs années. Cette sensibilité se fait principalement ressentir sur les espaces en continuité directe avec l'urbanisation. Entre 1988 et 2010 ce sont près de 1 141 ha de parcelles initialement agricoles qui ont été perdues, soit par artificialisation, soit par abandon de l'activité agricole. La maitrise du foncier demeure donc un enjeu de plus en plus prégnant face à l'urbanisation et le développement des activités. Outre la perte d'espaces agraires au profit de l'urbanisation, le déclin agricole peut s'expliquer par la concurrence accrue dans certaines filières, notamment due au développement de ces types d'activités dans des pays à faibles coûts de main-d'œuvre ou bénéficiant d'un climat naturel plus favorable. Cela se répercute sur le territoire par la diminution de certaines productions.

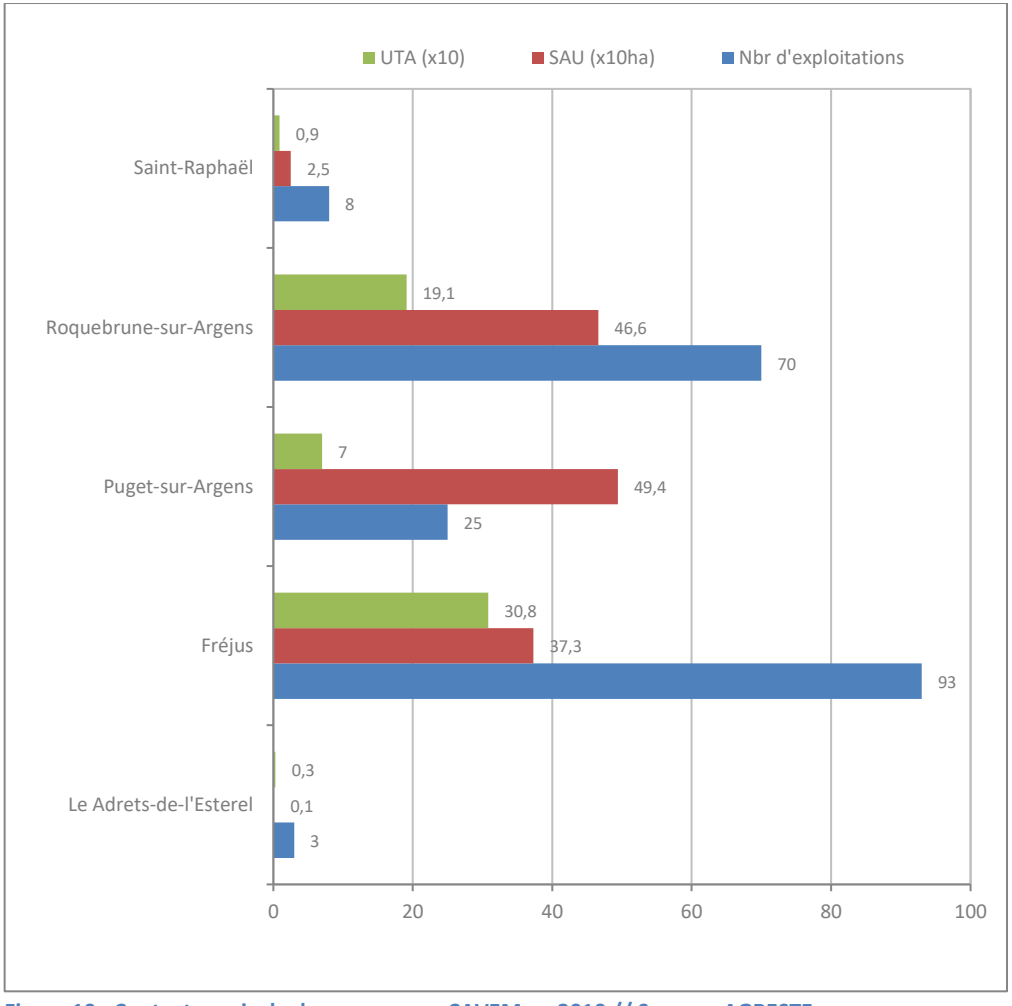


Figure 10 : Contexte agricole des communes CAVEM en 2010 // Source : AGRESTE

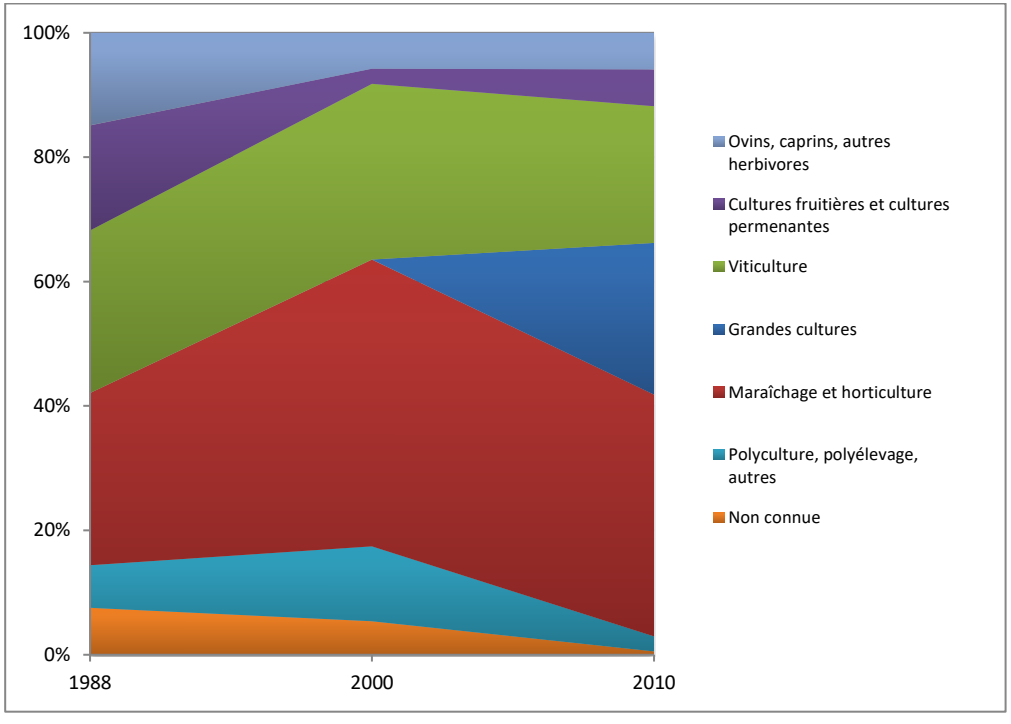
	Nbr d'exploitations			SAU (x10ha)			UTA (x10)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Fréjus	179	106	93	83,4	57,3	37,3	50,0	52,8	37,3
CAVEM	427	278	199	249,9	192,6	135,8	94,1	82,1	58,1
% communal dans CAVEM	**41,9%**	**38,1%**	**46,7%**	**33,4%**	**29,8%**	**27,5%**	**53,1%**	**64,3%**	**53,0%**

Figure 11 : L'agriculture communale et dans la CAVEM // Source : AGRESTE

b) *Un potentiel de production extrêmement diversifié et fortement valorisé*

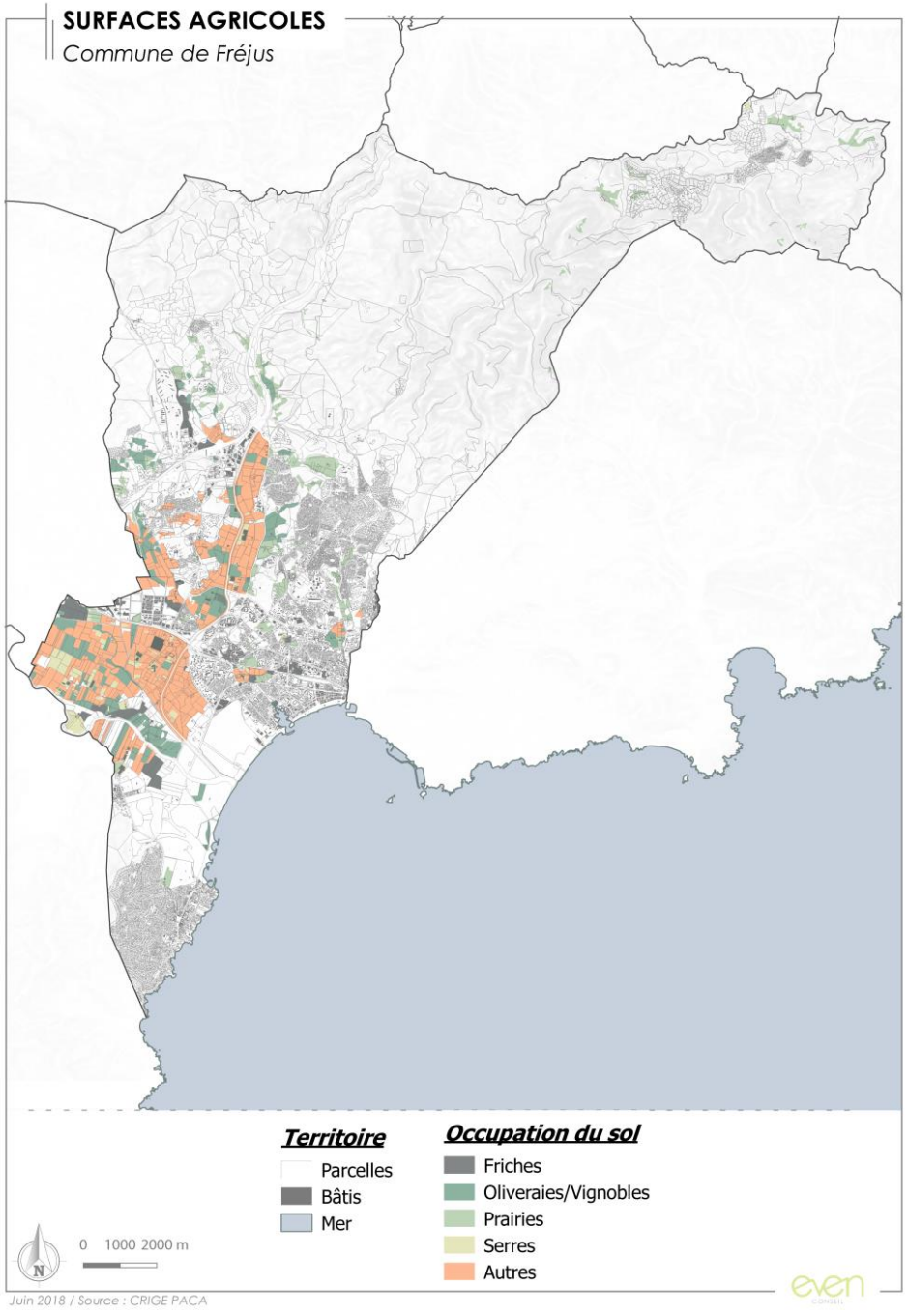
- *Un territoire de diversité*

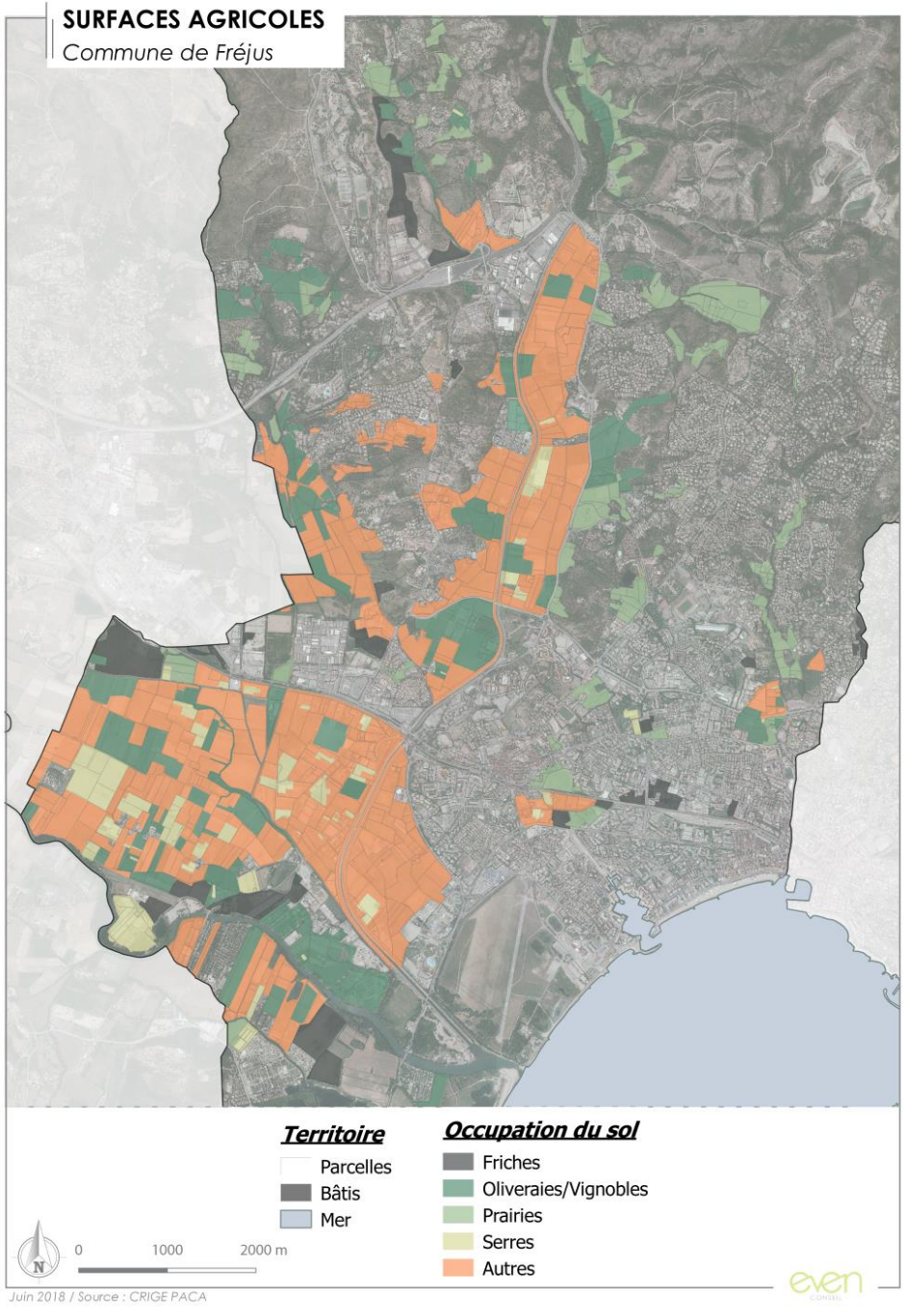
Les recensements AGRESTE s'accordent sur le fait que les activités communales tendent à se diversifier. Bien que les activités de maraichage et d'horticulture s'avèrent être dominantes sur le territoire, et ce de façon historique, la commune abrite aussi des grandes cultures, ainsi que des activités viticoles, arboricoles et d'élevage.



Orientations technico-économiques	1988	2000	2010
Grandes cultures	-	-	91
Maraîchage et horticulture	231	264	145
Viticulture	218	162	82
Cultures fruitières et cultures permanentes	141	14	22
Ovins, caprins, autres herbivores	124	33	22
Polyculture, polyélevage, autres	63	31	2

Figure 12 : Orientations technico-économiques communales // Source : AGRESTE


SURFACES AGRICOLES
Commune de Fréjus
Territoire
Parcelles
Bâtis
Mer
Occupation du sol
Friches
Oliveraies/Vignobles
Prairies
Serres
Autres
0 1000 2000 m
Juin 2018 / Source : CRIGE PACA


SURFACES AGRICOLES
Commune de Fréjus
Territoire
Parcelles
Bâtis
Mer
Occupation du sol
Friches
Oliveraies/Vignobles
Prairies
Serres
Autres
0 1000 2000 m
Juin 2018 / Source : CRIGE PACA

c) *Des productions à forte valeur ajoutée*

Les productions et les savoirs faire agricole du territoire sont souvent reconnus par des signes d'identification de l'origine et de la qualité des produits. Divers IGP, AOC et AOP sont identifiables sur le territoire.

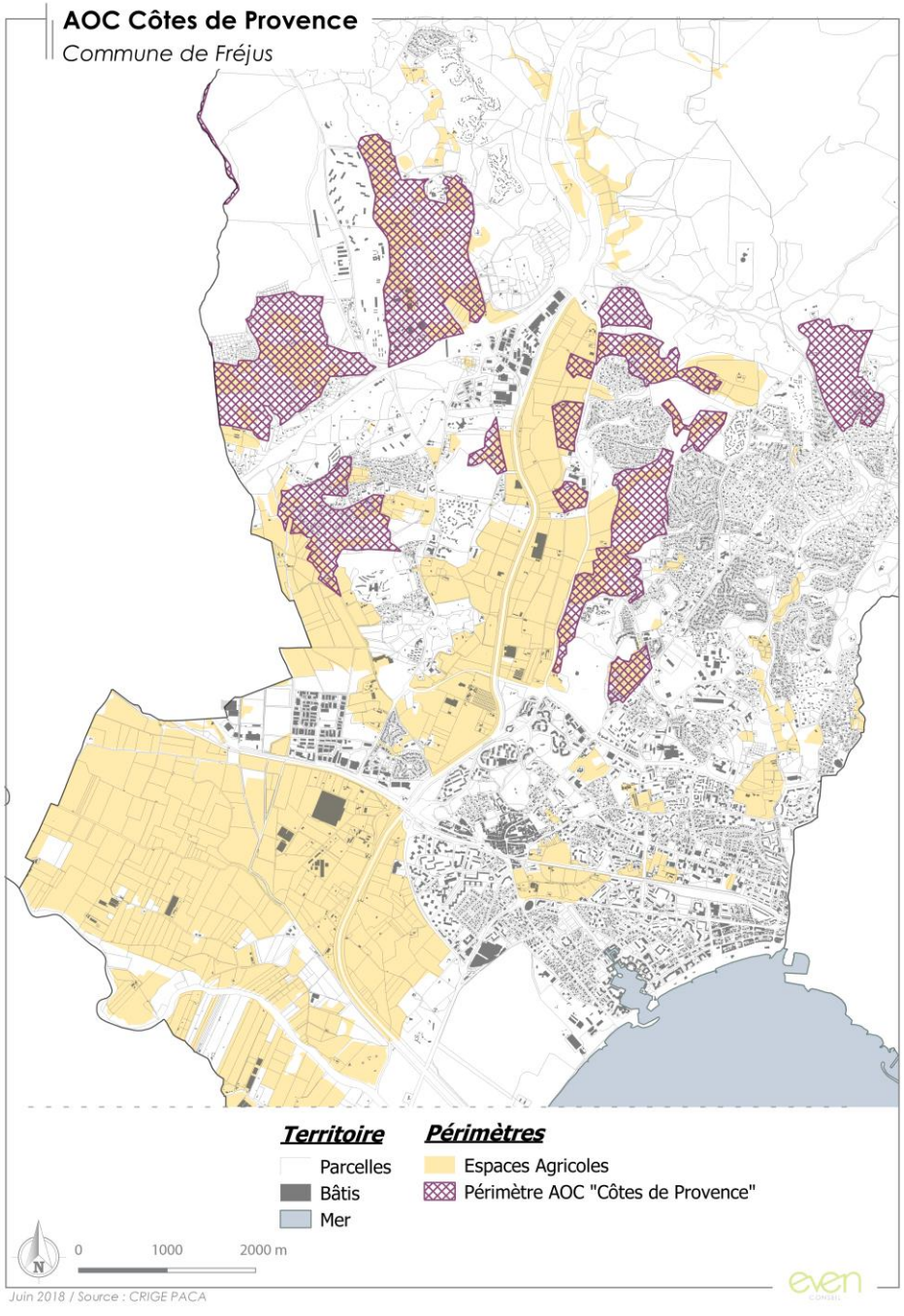
Figure 13 : Signes reconnus par l'Etat // Source : INAO

L'IGP est un signe officiel européen d'origine et de qualité. Elle est attribuée à un produit alimentaire spécifique portant un nom géographique et lié à son origine géographique (hormis les vins et spiritueux). Cette indication certifie l'origine du produit. Le territoire communal est concerné par quatre IGP :

- IGP « Maures », réservée aux vins tranquilles et mousseux de qualité, rouges, rosés, blancs ;
- IGP « Méditerranée », réservée aux vins tranquilles et mousseux de qualité, rouges, rosés, blancs ;
- IGP « Miel de Provence » : miel mono floral ou poly floral ;
- IGP « Var » réservée aux vins tranquilles et mousseux de qualité, rouges, rosés, blancs.

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) est un label officiel national, qui garantit l'origine des produits alimentaires traditionnels. Les AOC sont reconnues faisant parties des Appellations d'Origine Protégée (AOP) européennes. Le territoire est concerné par deux AOC/AOP :

- AOC/AOP « Côtes de Provence », réservée aux vins tranquilles de qualité, rouges, rosés, blancs ;
- AOC/AOP « Huile d'olive de Provence » : huile douce, à intensité olfactive discrète mais de bonne finesse, avec des arômes de pomme mûre et des fruits secs (noisette, amande).



- *La diversification de l'activité : opportunité peu privilégiée par les exploitations communales*

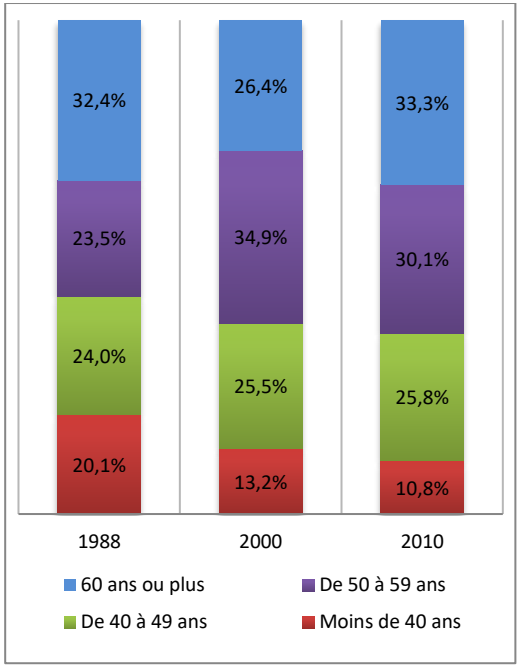
D'une manière globale, la diversification des exploitations agricoles (transformation et vente de produits agricoles, agrotourisme, travaux à façon, diversification des productions, etc…) participe au dynamisme économique des territoires ruraux et constitue un véritable complément de revenu. En 2010, 21 des 93 exploitations (≈22,6%) implantées sur la commune ont été recensées par l'AGRESTE comme étant engagées dans une démarche de diversification. Cette donnée vient appuyer la tendance à la spécialisation des activités observée au sein des exploitations communales. Parmi les options de diversifications en présence sur le territoire communale, l'hébergement touristique et la transformation d'huile d'olive sont souvent privilégiés.

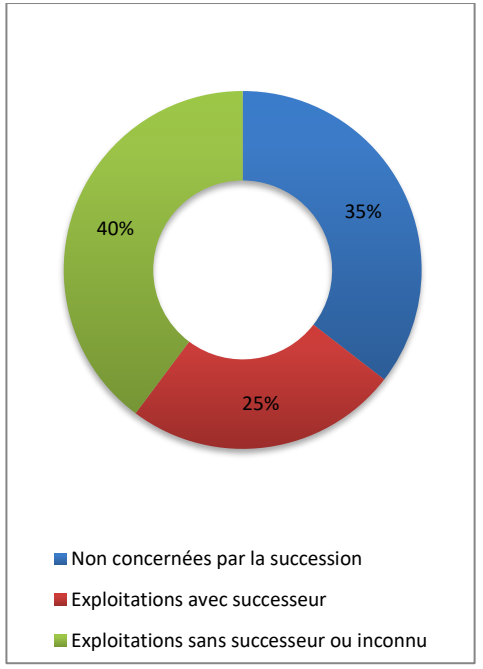
A défaut d'avoir d'opter pour des stratégies de diversification de production et d'activité, certaines exploitations ont préféré développer des modes de vente directe et des commercialisations en circuit courts. Ce choix privilégie les relations producteur-consommateur et favorise la diversification des débouchés de vente. En plus de représenter un véritable avantage économique pour les exploitations agricoles, cette démarche favorise une dynamique globale bénéfique pour l'ensemble du territoire. Que ce soit aussi bien sur le plan économique, social, culturel ou environnemental, la commercialisation en circuit court se présente comme un atout avéré pour le développement – durable – du territoire communal et se doit d'être encouragée.

STRATEGIES AUTRES				
	Exploitations ayant un produit sous signe de qualité	8	*soit*	9%
	Exploitations commercialisant en circuit court (hors vin)	48	*soit*	52%
	Exploitations commercialisant en vente directe (hors vin)	45	*soit*	48%

d) Une filière agricole menacée

A l'image des tendances observées sur le reste du territoire français, la commune connaît une augmentation significative de l'âge moyen de la population agricole. Cette situation compromet la pérennité dans le temps et dans l'espace, de l'ensemble du secteur agricole local. En matière de reprise d'activité, la commune suit aussi les tendances régionales et reste menacée par un faible taux de succession des exploitations.





SUCCESSION DE L'ACTIVITE		***1988***	***2000***	***2010***
	Non concernées par la succession	88	41	33
	Exploitations avec successeur	48	17	23
	Exploitations sans successeur ou inconnu	43	48	37

Figure 14 : Répartition en classe de l'âge des chefs d'exploitation et problématique de succession // Source : Données AGRESTE

À l'échelle communale, la répartition des structures agricoles en fonction de l'âge des chefs d'exploitation observe un léger vieillissement des chefs d'exploitations entre 1988 et 2010. La répartition entre les différentes classes tend s'accroitre. Les classes inférieures (« De 40 à 49 ans » et « Moins de 40 ans ») connaissent une nette diminution – représentant 44,1% en 1988 contre 36,6% en 2010 – au profite des classes supérieures (« 60 ans et plus » et « De 50 à 59 ans »), qui passent de 55,9% à 63,4% sur la même période. La variation la plus probante opère sur la part des moins de 40 ans parmi les chefs d'exploitations et coexploitants qui, mesurée à 20,1% en 1988, tombe à 10,8% au dernier recensement. Ces données appuient le fait que l'équilibre de la rotation et du renouvellement des chefs d'exploitation sur le territoire communal ne sont pas intégralement assurés.

Parmi les 93 exploitations identifiées par le recensement agricole de 2010, 33 d'entre elles (soit plus d'un tiers de l'ensemble des structures) ne sont pas concernées par la problématique de succession d'activité ; il s'agit des structures agricoles dont le chef d'exploitations à moins de 50 ans. Sur les 60 exploitations considérées comme « concernées par la succession », la plus grande partie (37 sur 60) sont sans successeur connu. L'absence de reprise connue menace l'activité agricole communale.

3. Synthèse et enjeux relatifs aux espaces agricoles

ATOUTS	FAIBLESSES
• Importante diversité des productions agricoles sur le territoire • Proximité immédiate des consommateurs assurant ainsi une demande grandissante des populations. Cette situation facile aussi la mise en place de circuits courts • Contexte physique du territoire – topographie, climat et hydrographie – favorable au d'activités agricoles • Réputation et qualité intrinsèque du territoire pour la production agricole. Productions à forte valeur ajoutée. • Présences de périmètres de nombreux signes et sigles de qualité • Important réseau viaire, facilitant la desserte de l'ensemble du territoire • Projet de ZAP du Reyran	• Contexte de forte pression, pouvant inciter à la spéculation/rétention foncière • Emergence de nombreuses parcelles en friche • Problématique de passation et de reprise d'exploitation, à l'image du contexte général et des territoires alentours • Instabilité des marchés, accompagnés d'une potentielle perte de compétitivité face aux marchés étrangers • Peu de pratiques de diversification observées sur la commune

ENJEUX

• **Reconnaitre l'agriculture comme levier de développement économique et pilier de l'aménagement territorial**
• **Inciter à une revalorisation des espaces agricoles en friche, permettant ainsi de contrer le phénomène de spéculation foncière**
  • **Favoriser une cohésion territoriale pour optimiser l'émergence de nouveaux projets agricoles et la pérennité des activités en cours. Accompagner les porteurs de projet dans leur installation/reprise d'activité, notamment pour l'acquisition de foncier**
  • **Limiter les conséquences du développement démographique et de la pression foncière sur les espaces agricoles**
  • **Assurer la pérennité des exploitations agricoles le long de la vallée de l'Argens (lutte contre le risque inondation)**
  • **Soutenir les efforts de modernisation et de restructuration des pratiques agricoles**
  • **Trouver des solutions pour pérenniser les exploitations en zone inondable**

Une industrie fréjussienne qui doit se positionner

Le secteur de l'industrie équivaut à 884 emplois en 2012, soit 4,5% du nombre d'emplois total. Le nombre d'emplois a diminué au cours des cinq dernières années.
A l'échelle du département du Var, le secteur de l'industrie représente 7% de l'emploi total.
En 2014, 23 entreprises dans le domaine de l'industrie ont été créées, soit 3,1% du total des créations d'entreprises et le nombre d'établissements industriels s'élève à 233, soit 4,2% du nombre total d'établissements.
En comparaison, le département du Var a créé 4,8% d'entreprises dans le secteur de l'industrie et le pourcentage total des établissements industriels s'élève à 5.3% du nombre d'entreprises du Var.
Nous pouvons donc constater que la commune de Fréjus se situe en dessous de la dynamique du département.
Cependant, des projets initiés par la ville ont pour vocation de relancer en partie cette activité. C'est le cas du Pôle de Production Nord du parc d'activités du Capitou qui comptabilise 31 lots dédiés aux PME, à la petite industrie et à l'automobile.

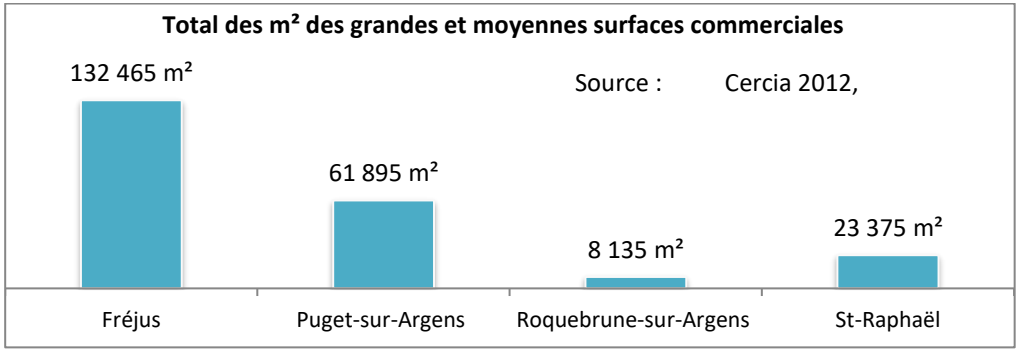
Un art de vivre local au service de l'économie présentielle

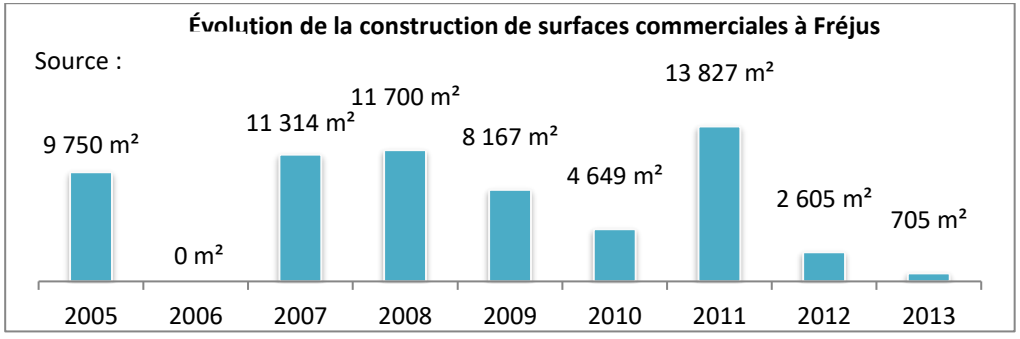
Un tissu associatif conséquent : Dimension indispensable de la vie sociale, Fréjus a toujours affirmé sa volonté de développer son tissu associatif, atout majeur de renforcement des liens de solidarité. Des loisirs aux arts, du sport populaire aux pratiques plus confidentielles, du social au patriotisme, près de 500 associations s'investissent à Fréjus[16].

Au niveau sportif, avec 11 000 licenciés et 12 000 pratiquants non licenciés**, Fréjus est une ville très sportive**. La politique de la ville en matière de sport a pour objectif principal de permettre à tout fréjusien de pratiquer le sport de son choix, en loisir ou en compétition quel que soit son âge ou sa condition sociale.
La commune dispose d'une piscine réservée aux cours de natation, d'une piscine municipale, d'une base nature, de trois clubs de tennis, d'une base de voile municipale, de six gymnases, de quatre stades et terrains de football, d'une salle de sport, de trois salles polyvalentes et de plusieurs terrains stabilisés.

Un tissu commercial à « urbaniser »

L'agglomération de Fréjus a connu de **nombreuses et profondes transformations de son offre commerciale au cours des trente dernières années** à la fois en raison de l'importance de la croissance démographique du territoire et de la rapidité du développement des centres commerciaux et des zones d'activités commerciales périphériques autour de la RN7 et sur le territoire des villes.
Les trois quarts des enseignes commerciales majeures sont concentrées sur le territoire des villes de Fréjus et de Saint-Raphaël et majoritairement implantées le long des axes routiers principaux (dont celui de la RN7). Cette forte concentration spatiale (notamment sur la partie Ouest de l'agglomération et au sein des Zones d'activité de Fréjus) crée toutefois des problèmes d'accessibilité.

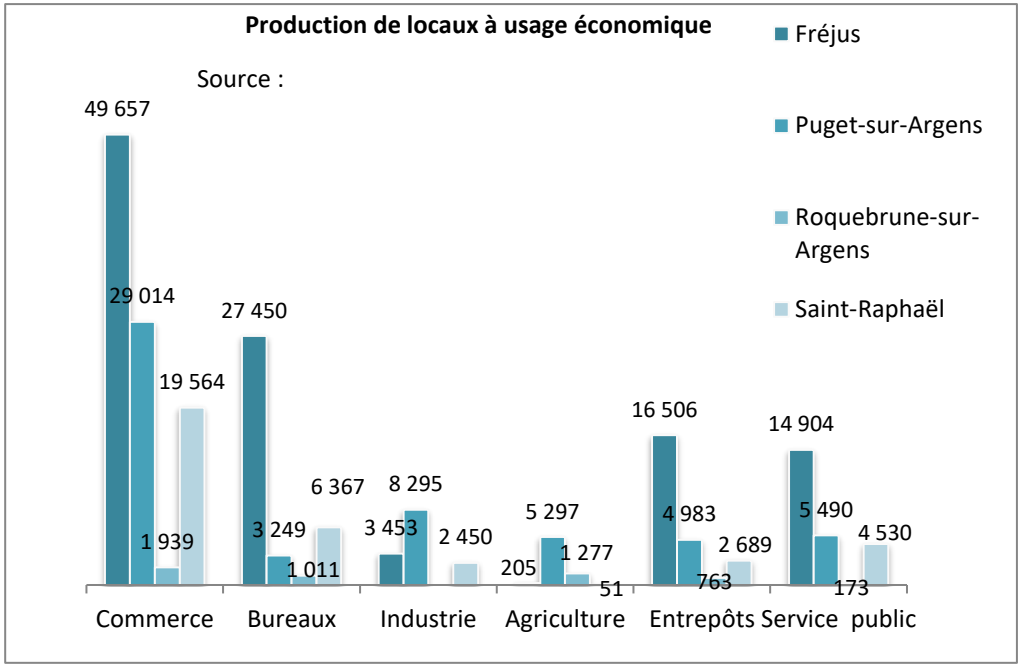




[16] Site internet de la Ville de Fréjus

Parc	Surface totale du parc d'activités	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Type de zone
Pôle Capitou Sud	20 ha	93	480	BTP Services Commerciale
Pôle d'Excellence Jean Louis	8 ha	107	340	Commerciale Hautes technologies Ingénierie
Pôle BTP « A. Donat-E. Trève »	17,5 ha	92	490	BTP Services Commerciale
Pôle Production - Nord	20 ha	En cours d'aménagement et de commercialisation (45 lots dédiés aux PME, à l'artisanat, à la petite industrie et à l'automobile). Démarche de Haute Qualité Environnementale		
Pôle Mixte	3 ha	En cours de commercialisation (19 lots destinés aux PME, micro sociétés et artisans avec une priorité aux entreprises locales). Démarche de Haute Qualité Environnementale		
La Palud	25 ha	259	940	Commerciale Artisanale
Lou Gabian-Les Arènes	10 ha	42	280	Commerciale Services
L'Intendance	4,2 ha	29	247	Commerciale Services
Saint Pons	3,5 ha	6	25	Commerciale Artisanale
Les Esclapes	8 ha	4	40	Commerciale

Le grand nombre de locaux commerciaux, bureaux, entrepôt et bâtiments de services publics souligne une nouvelle fois la tertiarisation de l'économie Fréjusienne. **Cela met en évidence également le rôle moteur qu'occupe la commune à l'échelle intercommunale dans l'immobilier d'entreprise et l'urbanisme commercial.**



Fréjus, ville de l'expérimentation culturelle

Histoire de la construction de Fréjus : la colonie romaine de *Forum Iulii* est un carrefour commerçant incontournable sur la voie Aurélienne, route principale entre Rome et l'Espagne, et un site stratégique de la « Narbonnaise ». Perchée sur un promontoire de grès, la ville domine le port.
Cette ère de prospérité pour la colonie romaine est aussi celle des aménagements urbains : mise en place d'une trame régulière avec portes monumentales, forum, aqueduc acheminant l'eau sur plus de 40 km, théâtre, complexe thermal, amphithéâtre. Le port est au cœur de la ville, protégé des assauts de la Méditerranée par une digue imposante surmontée d'une tour-lanterne et encadré de deux ensembles résidentiels, la butte Saint-Antoine et la Plate-forme. Autant de traces, classées au titre des Monuments Historiques ou protégées en tant que zones archéologiques, toujours lisibles et incluses dans l'urbanisme de la ville contemporaine.
Fréjus fait partie des premiers évêchés fondés en Gaule avant la reconnaissance du christianisme comme religion officielle ; l'évêque Ursio est attesté en 374 au Concile de Valence.
L'implantation à proximité de l'ancien forum d'une église et d'un baptistère marque très tôt le paysage urbain. Une agglomération se constitue peu à peu autour du groupe épiscopal et s'entoure d'une enceinte semi-ovale.
En 1481, le comté de Provence est rattaché au royaume de France et subit une profonde mutation administrative et politique. La cité épiscopale connaît un fort développement et Fréjus devient un grand centre agricole.
A partir des années 1820, la ville amorce une lente mutation économique, démographique et urbaine. Si l'agriculture reste la première activité, la ville s'ouvre à la société industrielle et à la villégiature. L'arrivée du chemin de fer en 1863 va accélérer ce mouvement qui va s'amplifier au début du XXe siècle.

La ville de Fréjus possède un patrimoine archéologique particulièrement important qui est protégé par les réglementations classiques issues de la loi de 1913 relative aux monuments historiques et celle de 1930 sur les monuments naturels et les sites.

De son riche passé, Fréjus conserve plus de 25 sites et monuments protégés au titre des monuments historiques, parmi lesquels :

- de l'époque romaine, les Arènes, le Théâtre, l'Aqueduc et le Port romain ;
- de l'époque médiévale, le groupe Episcopal (baptistère, cathédrale, clocher) ;
- De l'époque industrielle, la Villa Aurélienne et la Villa Marie.

D'autre part, plus de 160 sites archéologiques ont été inventoriés par la DRAC[17].

Depuis 1987, Fréjus est Ville d'Art et d'Histoire. Ce label national décerné par le ministère de la Culture et de la Communication souligne la mise en œuvre d'une politique de valorisation du Patrimoine (dans toutes ses composantes : archéologique, architectural, urbain, paysager, immatériel) et de sensibilisation à l'architecture (quelle que soit la période).
La diffusion du patrimoine, le développement des activités éducatives, la sensibilisation des habitants, le développement touristique et culturel sont les quatre missions liées au label Ville d'art et d'histoire[18].
Ce label est visible à la fois auprès des touristes de passage que des habitants ou des groupes scolaires.
Au titre de ce label, la ville dispose depuis 2000 d'un outil de gestion patrimonial adapté aux mutations de son territoire : la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

L'installation d'artisans d'art au cœur historique de Fréjus renoue avec une tradition qui s'est éteinte au XVIIIème siècle et qui trouvait son origine dans les officines de portiers installés à l'intérieur même de la ville antique, mais surtout à sa périphérie. Fréjus s'attache à promouvoir l'installation d'ateliers d'artistes : art du feu, sculptures, poteries, art graphiques, art de la maison, ameublement, art de la table, bijoux, peinture, textile et cuir[19]…

Très attachée à son patrimoine naturel privilégié et diversifié, Fréjus, ville entre mer et montagne, veille à sa préservation comme à sa valorisation. En matière de valorisation de son environnement, les efforts de la ville sont consacrés notamment par le label « 3 Fleurs » au Concours National des Villes et Villages Fleuris. Chaque année, les Fréjusiens amateurs de jardinage contribuent à l'embellissement de tous les quartiers en participant au concours « Fleurir Fréjus » organisé par la ville.

[17] Rapport de Présentation, Modification du PLU, 2012
[18] Site internet de la Ville de Fréjus
[19] Site internet de la Ville de Fréjus, Découvrir Fréjus

La ville de Fréjus est sensibilisée depuis longtemps aux questions environnementales et a fait évoluer sa politique en se préoccupant davantage d'énergie depuis quelques années. Elle a déjà manifesté et manifestera encore plus à l'avenir son intérêt en faveur de la maîtrise énergétique en général et des énergies renouvelables.
Concernant la préservation de son environnement, la ville est engagée dans une démarche de développement durable qui se concrétise par diverses actions à l'instar du développement des transports propres, de la mise en place de collectes sélectives, mais aussi de programmes approfondis dans ce domaine comme « A.G.I.R pour l'énergie » dont Fréjus est lauréate ou encore le Plan Climat Energie Territorial.

Depuis 2008, la ville a pris des mesures qui vont bénéficier aux particuliers. Une prime de 200 euros est octroyée aux particuliers qui installent un chauffe-eau solaire. De plus, les maisons individuelles qui respectent un certain nombre de critères de performance énergétique peuvent bénéficier d'un dépassement du coefficient d'occupation du sol pouvant atteindre 20% de la surface construite. Les propriétaires de maisons individuelles peuvent aussi profiter de ce bonus sur le Coefficient d'Occupation du Sol s'ils affichent une consommation conventionnelle d'énergie inférieure d'au moins 20% à la consommation de référence de la RT 2005 et qu'ils ont recours à au moins une source d'énergie renouvelable[20].

L'embouchure de l'Argens, constituée d'un périmètre regroupant trois communes, dont Fréjus à 96%, Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens, d'une superficie de 1383 hectares est classée en zone NATURA 2000[21].

Les étangs de Villepey, zone humide classée en ZNIEFF, inclue dans le périmètre du site NATURA 2000 Embouchure de l'Argens, est inscrite sur la liste des zones humides de la convention de Ramsar et est dotée par conséquent d'une renommée internationale. Remarquable du fait de ses échanges continus entre eaux douces et marines, le site est constitué d'une mosaïque de milieux spécifiques, tels que des étangs, lagune, vasière, sansouire, prairies humides et sèches, dunes, ripisylve, pinède. Ce vaste éventail d'habitats favorise la présence d'une faune et d'une flore diversifiées et particulières.

Enjeux

- Maintien des activités liées au tourisme et développement d'une approche plus qualitative des pratiques touristiques ;
- Proposer des itinéraires de découverte du patrimoine ;
- Mettre en valeur le patrimoine pour un tourisme adapté à toutes les saisons ;
- Préservation des espaces agricoles ;
- Remettre l'emploi au cœur de la ville ;
- Favoriser une économie locale créative, numérique, solidaire écologique et agricole.

[20] Site internet de la Ville de Fréjus
[21] Site internet de l'embouchure d'Argens

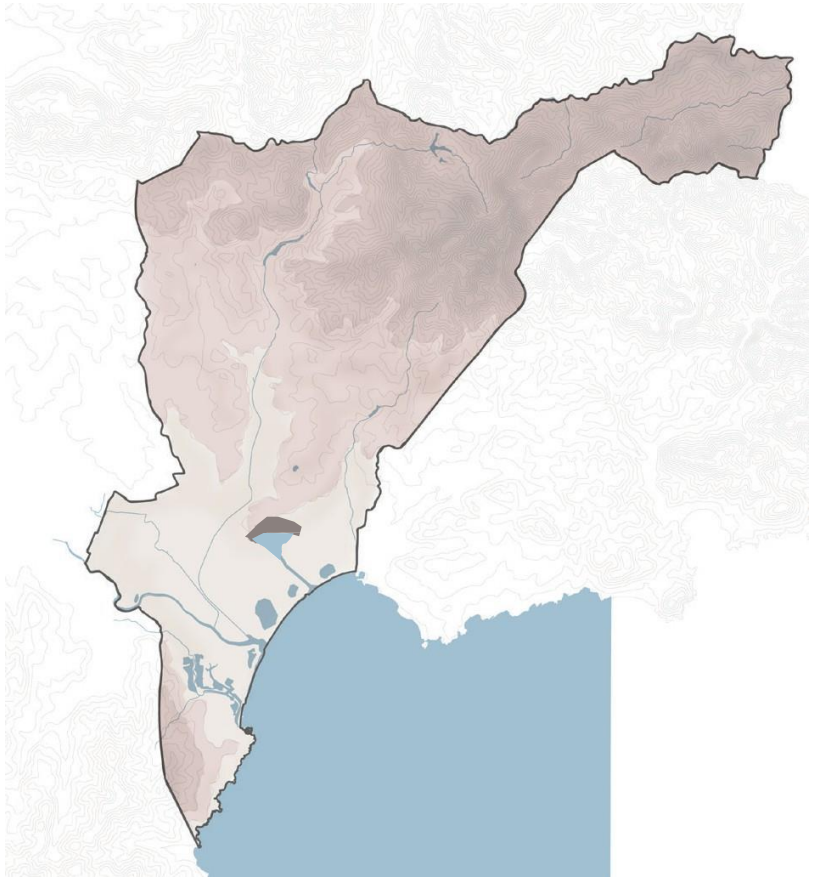
Chapitre 5 : Diagnostic territorial

I. Analyse spatiale et urbaine

1. Organisation urbaine

Les phases successives de développement urbain – de «Forum julii » à la ville multipolaire.

ANTIQUITÉ

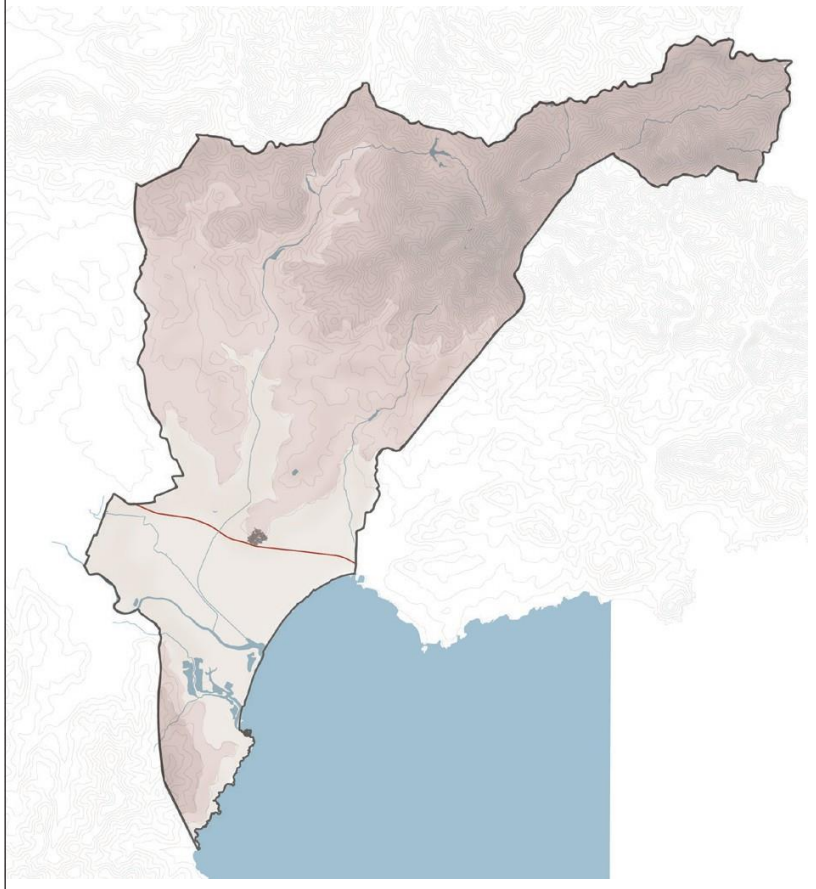


- Fondation de «Forum julii» sur un éperon rocheux au cœur de la plaine alluviale formée par la confluence de l'Argens et du Reyran.

- Établissement d'un grand port et d'un chenal sur les terres lacustres au sud-est de la cité faisant de Fréjus un des principaux comptoirs Romain.

- La ville sera ensuite totalement détruite par les diverses invasions et le tissu urbain n'évoluera guerre jusqu'au XX°siècle.

XIX°s

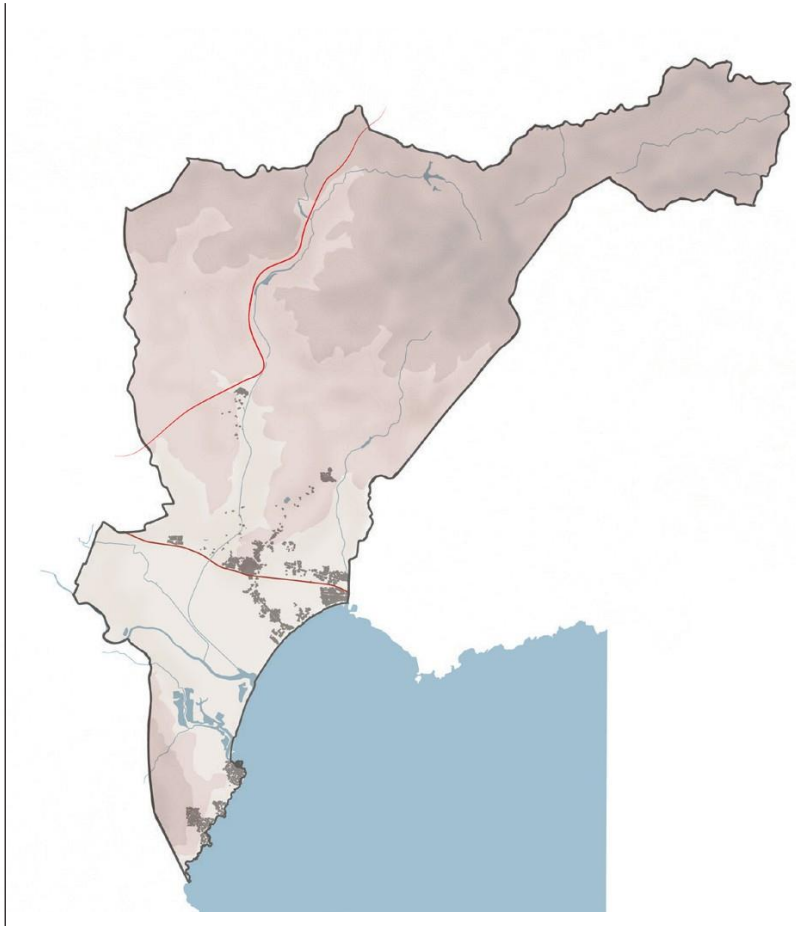


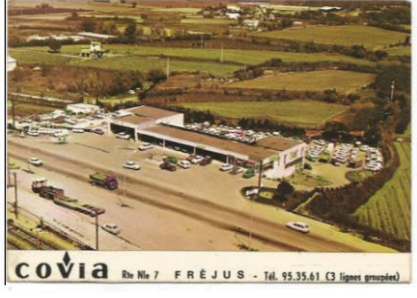
- Le Port romain a disparu.

- La «ligne du littoral varois» qui relie Toulon à St-Raphaël fait son apparition 1889 et désenclave dans le même temps

- L'est varois. C'est le point de départ de l'histoire moderne de Fréjus.

1960

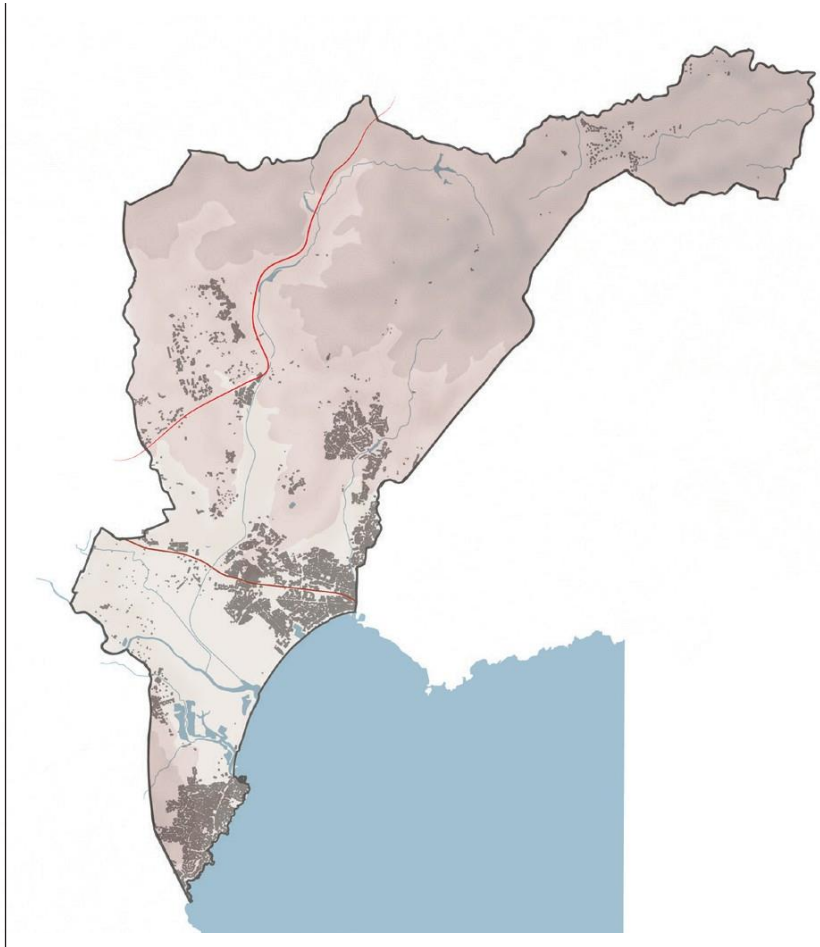




- Les années 60 marquent un développement de la ville le long des axes de circulation (activités) ainsi que sur la frange littorale (tourisme).

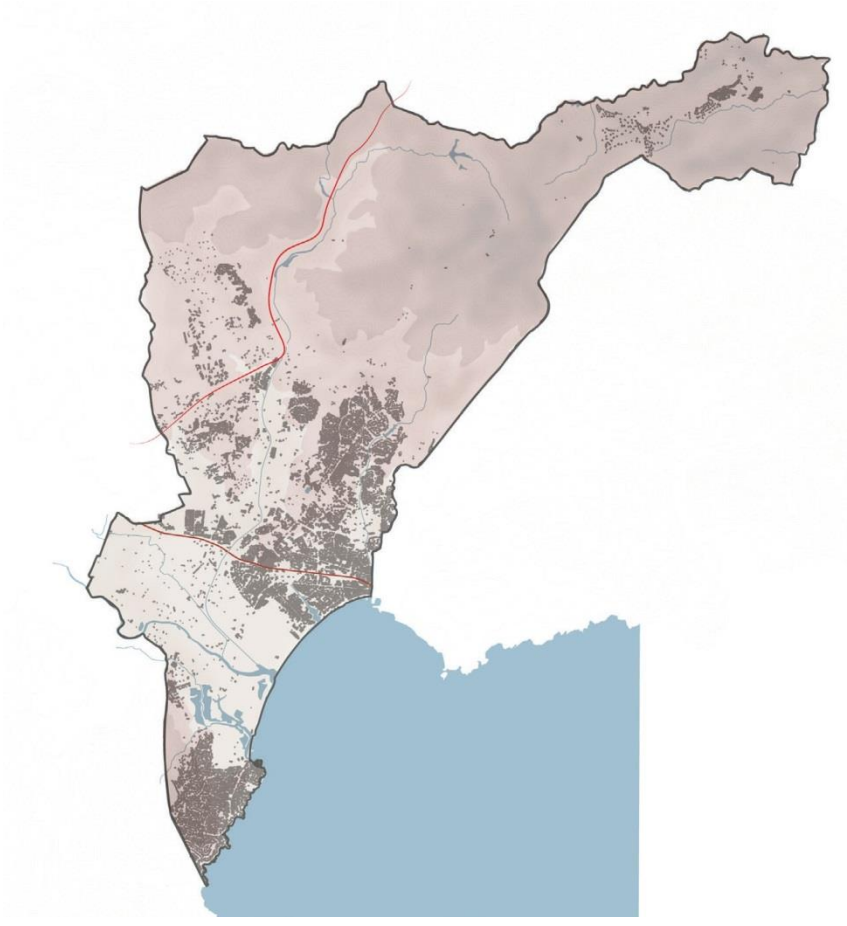
- L'autoroute apparaît au nord de la commune et ouvre ainsi l'intérieur des terres à l'urbanisation.

1980



- La ville se développe largement sur les piémonts formant ainsi plusieurs quartiers périphériques
- L'autoroute apparaît au nord de la commune et ouvre ainsi l'intérieur des terres à l'urbanisation.
- Le littoral se densifie et «Port Fréjus» est en projet

2015



- Prolongement du port de Fréjus vers le centre-ville.
- La presque totalité des piémonts (ainsi que le vallon du Reyran) est colonisée par un bâti plus ou moins dense.
- Le massif de l'Estérel ainsi que certains espaces littoraux jouissent de protections réglementaires et forment ainsi des espaces de respiration sur le territoire fréjusien.

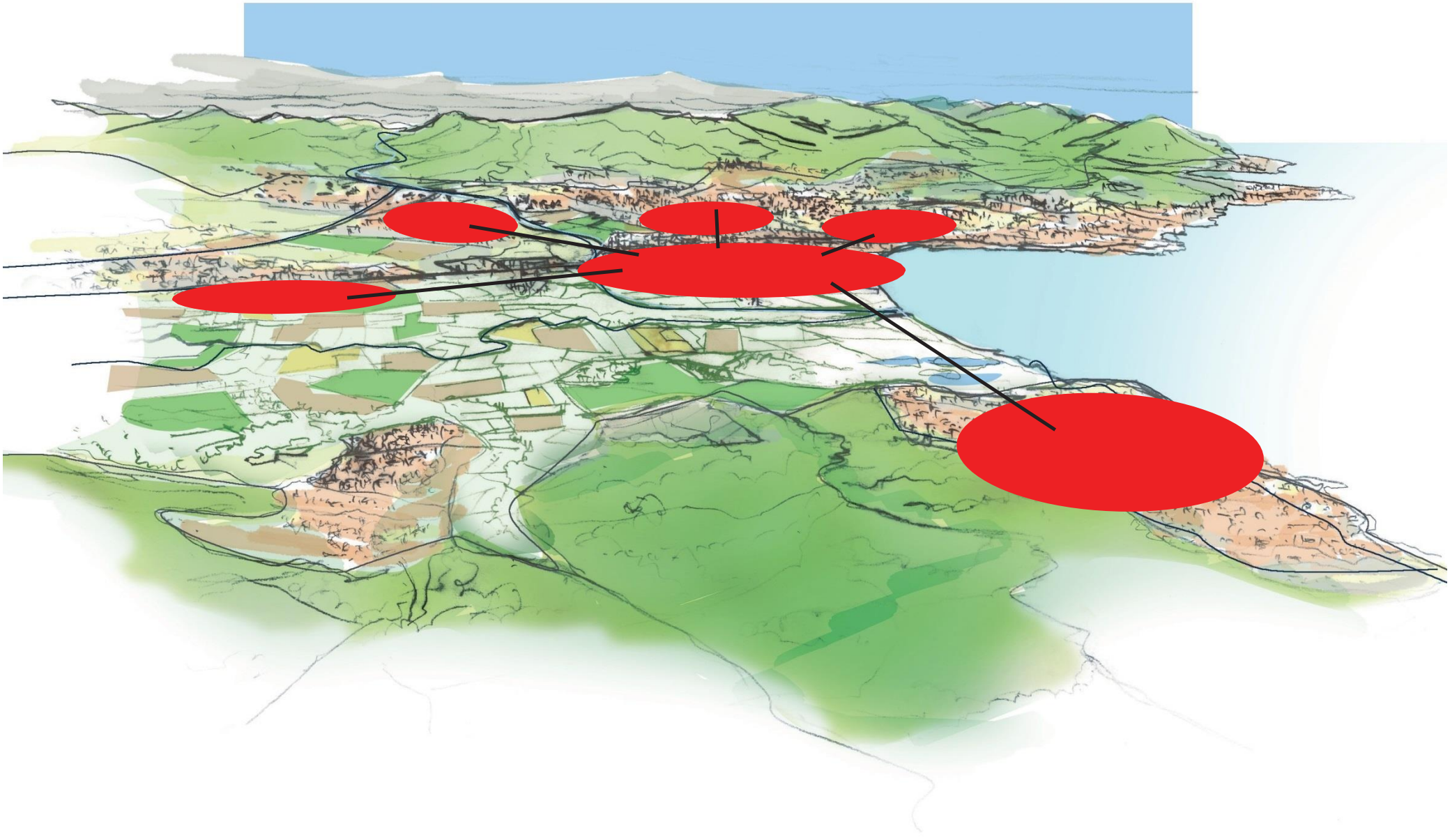
Échangeur et ZA du

Percée visuelle de Port Fréjus sur le centre ancien

Le quartier perché de St Jean de Cannes –poche pavillonnaire

Copropriété de standing «le lagon» au Nord du centre ancien

2. Les mobilités à Fréjus, quelle desserte pour les différents quartiers ?



La trame viaire

La commune se situe à proximité de l'autoroute A8, proche des sorties n°36 à Roquebrune-sur-Argens, n°37 à Puget-sur-Argens et n°38 pour Fréjus centre.
Fréjus est desservi par la RDN7 jusqu'au centre-ville et par les départementales D98B, D4, D100A, D37, D559, D8 et D100.

A Fréjus, l'urbanisation forme un tissu urbain très diversifié, aux limites plus ou moins floues mais structuré par :

- La RDN 7 qui a « fixé » l'amorce du développement urbain en continuité du centre ancien ;
-
- La RD 100 qui sépare le centre urbain (quartiers denses du centre ancien, de Fréjus-Plage, de Sainte-Croix, des Sables et de la Madeleine) de la « ville-haute » (quartiers de Valescure, Bellevue, Sainte-Brigitte, Tour de Mare, etc),
-
- L'axe entre l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue de l'Agachon et la RD 37 qui cadre le développement urbain à l'ouest.

Les déplacements internes à la CAVEM en relation avec Fréjus représentent 66% des déplacements, les volumes les plus importants s'observent entre Fréjus et Saint-Raphaël.

D'importantes carences structurelles sont constatées un niveau des relations est-ouest expliquant en grande partie la saturation croissante de la RDN7. Celle-ci fait tout à la fois office de voie de transit, de voie d'accès à l'agglomération, de voie de desserte des zones d'activités et centre commerciaux qui la bordent et constitue une importante coupure urbaine interdite, de fait, aux modes actifs.

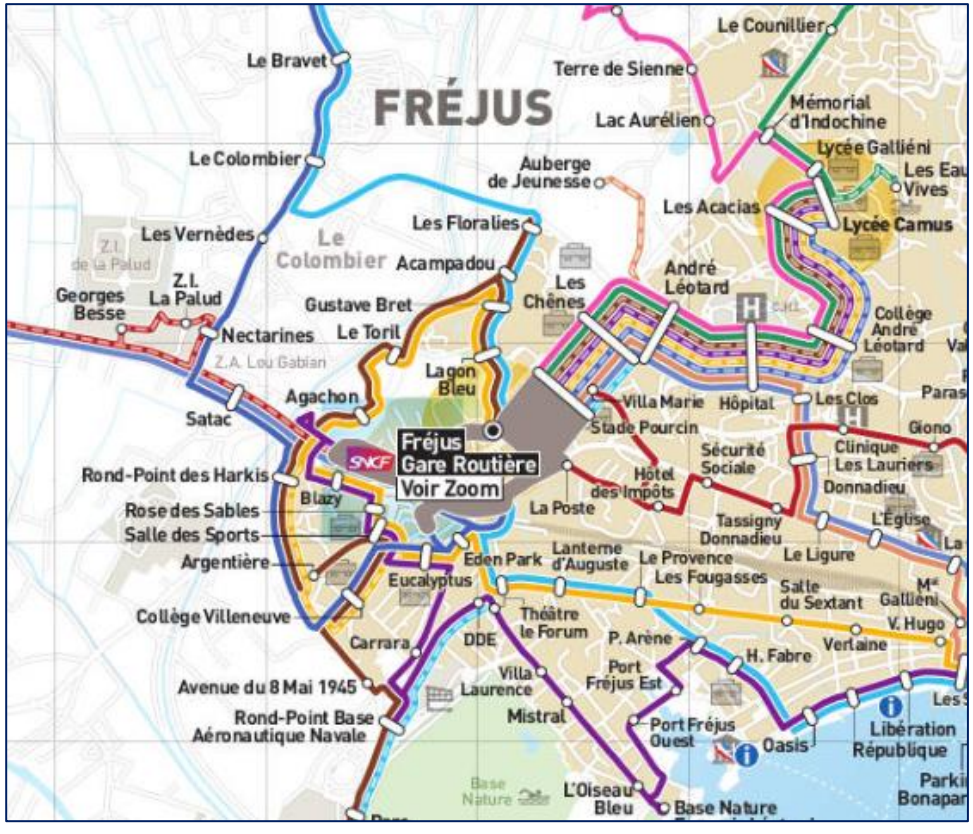
Le réseau secondaire est insuffisamment développé ; les échanges inter-quartiers empruntent largement le réseau de transit. Ces transits pâtissent en particulier du manque d'axes nord/sud.

Les déplacements face à la saisonnalité

Le territoire de Fréjus, tout comme à l'échelle de la communauté d'agglomération, est confronté à une problématique des déplacements protéiforme.
Au cœur de la saison touristique, la superposition de la fréquentation touristique massive et la vie quotidienne des résidents génère logiquement des grandes difficultés pour le fonctionnement harmonieux du territoire et les déplacements agréables des usagers.

Les transports en commun

La gare routière de Fréjus est desservie par 7 lignes de bus : la 1, la 1 Bis, la 2, la 3, la 5, la 6, la 7, la 9, la 10, la 11.

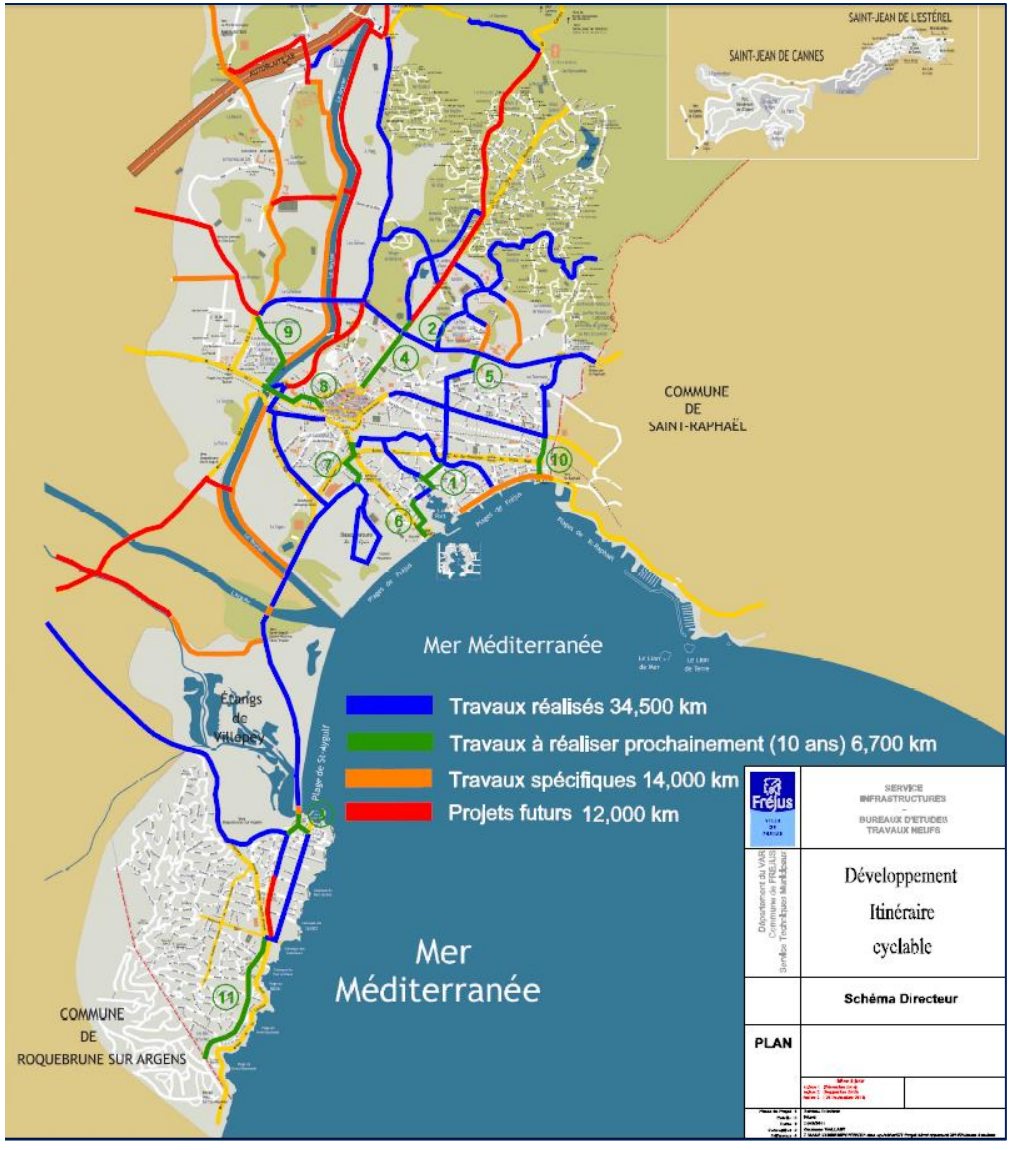


Le domaine cyclable

A partir des années 90 la ville intègre la notion de développement cyclable pour atteindre de nos jours plus de 34.5 km de patrimoine cyclable.

Toutefois la ville entend encore développer davantage ce patrimoine, en s'alignant avec les objectifs du PDU et la LAURE (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie), à travers un Schéma Directeur Cyclable. La finalité de ce Schéma est d'établir un réseau cohérent, attractif, et de développer des services complémentaires permettant d'accroitre l'usage du vélo et répondre aux objectifs ambitieux du PDU.

La commune établit donc un programme d'action sur 10 ans pour mailler les pistes cyclables existantes, intégrer des parcs de stationnement aux abords des centres d'intérêts et aux points d'échanges des modes de transports mais aussi pour renforcer la signalisation sur l'ensemble des itinéraires. Ce programme permettra à terme la sécurisation des déplacements cyclables et développera également le cyclotourisme à travers des itinéraires touristiques.



L'offre de stationnement

Le centre historique de Fréjus et sa proche périphérie recensent environ 1 200 places de stationnements, dont près de 500 places gratuites.

Les secteurs de Fréjus-plage et de Port-Fréjus proposent près de 1 200 places de stationnement en bord de mer. Ces places sont gratuites en hiver et payantes tous les jours durant la saison estivale.

Saint Aygulf dispose de plus de 1 100 places de stationnement, payantes en haute saison.

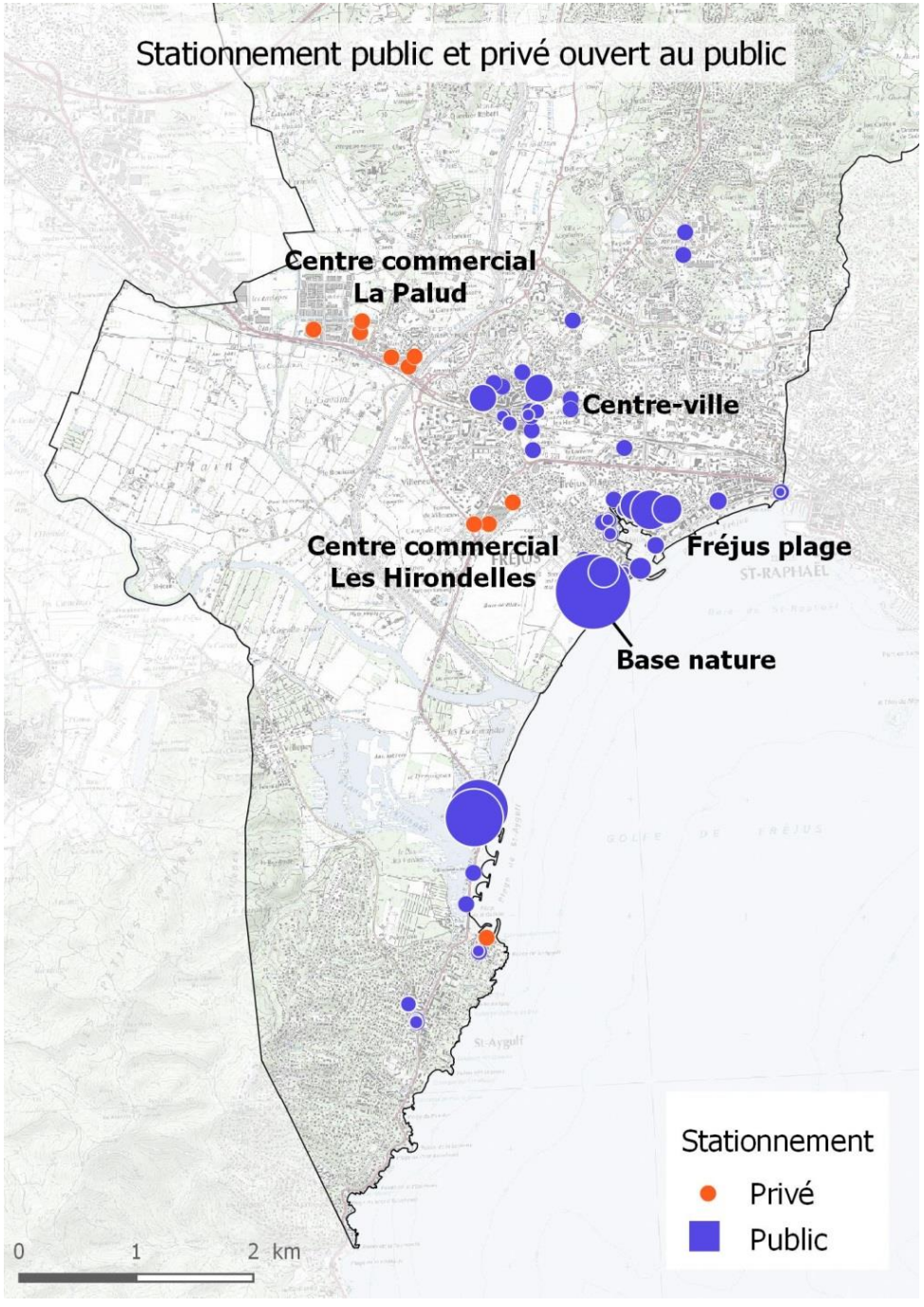
Pour finir, la base nature recense également plus de 800 places de stationnements gratuits, hormis durant les deux mois de juillet et août.

Les centres commerciaux présents sur la commune disposent de places de stationnement privées, mais qui sont accessibles au grand public et gratuites. Ce sont donc des espaces de stationnement à prendre en compte dans les usages des Fréjusiens.

Il conviendra de prendre en compte le potentiel de mutualisation des stationnements dans les futurs projets commerciaux.

Enjeux

- Mutualisation du stationnement pour l'activité et le commerce ;
- Favoriser les modes doux, notamment pour les déplacements inter-quartier et pour l'accès à la mer.



Paris | Lyon | Marseille | Bordeaux

Départ Lyon :

3h30 en train – arrivée Gare Saint-Raphaël Valescure

4h en voiture – A7 puis A8

Lyon – Nice :

1h en avion – arrivée aéroport de Nice | Prévoir trajet Nice – Saint-Raphaël (1h)

Paris | Lyon | Marseille | Bordeaux

Départ Marseille :

1h30 en train – arrivée Gare Saint-Raphaël Valescure

1h45 en voiture – A8

Paris | Lyon | Marseille | Bordeaux

Paris – Nice :

1h30 en avion – arrivée aéroport de Nice

Nice – Saint-Raphaël / Fréjus :

54min en train (départs toutes les demi-heures) | 55min en voiture (location / navettes)

Paris | Lyon | Marseille | Bordeaux

Départ Bordeaux :

6h30 en voiture – A62 puis A8

8h30 en train – en passant par Marseille – arrivée Gare Saint-Raphaël Valescure

Indications temporelles pour se rendre en Estérel, www.esterel-cotedazur.com

3. Les équipements de la commune

La ville de Fréjus propose à ses habitants tout un panel d'équipement qui répond globalement aux besoins de la population actuelle. Toutefois la commune entend développer ces équipements afin de répondre aux besoins futurs, induits notamment par l'évolution de la population (vieillissement, augmentation démographique…).

Santé et action sociale

Le centre hospitalier intercommunal de Fréjus Saint-Raphaël, situé sur la commune de Fréjus, dispose de 508 lits et 85 places dans les différents services : médecine, chirurgie, maternité et gynécologie, psychiatrie, moyen séjour et hébergement.

Une maison médicale de garde au centre hospitalier assure les urgences médicales le week-end.

S'inscrivant dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), l'Atelier Santé Ville a pour objectif de favoriser l'égal accès aux soins pour tous et de réduire les inégalités dans le domaine de la santé. Porté par le CCAS de la Ville de Fréjus, ce dispositif assure la promotion d'actions de prévention, d'éducation à la santé, d'accès aux soins pour tous, etc. auprès des habitants des quartiers qui rencontrent des difficultés sociales ou économiques, et pour lesquels l'accès aux soins n'est pas toujours évident : la Gabelle, le Centre-Ville, Villeneuve, l'Agachon et Sainte-Croix.

La politique sociale de la ville de Fréjus s'inscrit dans la perspective de la solidarité entre les générations.
Le Centre Communal d'Action Sociale est le moyen principal mis au service de la politique de la ville.

Pour les séniors, Fréjus dispose d'un foyer pour personnes autonomes qui comprend 39 studios, d'un établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes avec une capacité d'accueil de 97 chambres, d'un centre de soins longue durée, d'une maison de santé spécialisée, et de deux maisons de retraite privées.

La commune dispose également de deux services de soins à domicile et d'un centre d'hébergement pour les personnes handicapées.

Enfance et éducation

Au niveau de la petite enfance, la commune dispose d'une crèche municipale d'une capacité d'accueil de 25 enfants, d'une crèche familiale d'une capacité d'accueil de 85 enfants, d'une halte-garderie d'une capacité d'accueil de 23 enfants et d'un relais d'assistante maternelle.
Fréjus dispose également de 7 crèches associatives qui accueillent des enfants de 0 à 6 ans.

Fréjus compte 12 écoles maternelles (dont 5 avec cantine et 2 appartenant à un réseau d'éducation prioritaire), 1 école primaire, 12 écoles élémentaires (dont 5 avec cantine et 2 appartenant à un réseau d'éducation prioritaire), 4 collèges, 2 lycées, 1 lycée professionnel, un centre de formation des apprentis, un institut médico-éducatif et trois établissements d'enseignement privé.

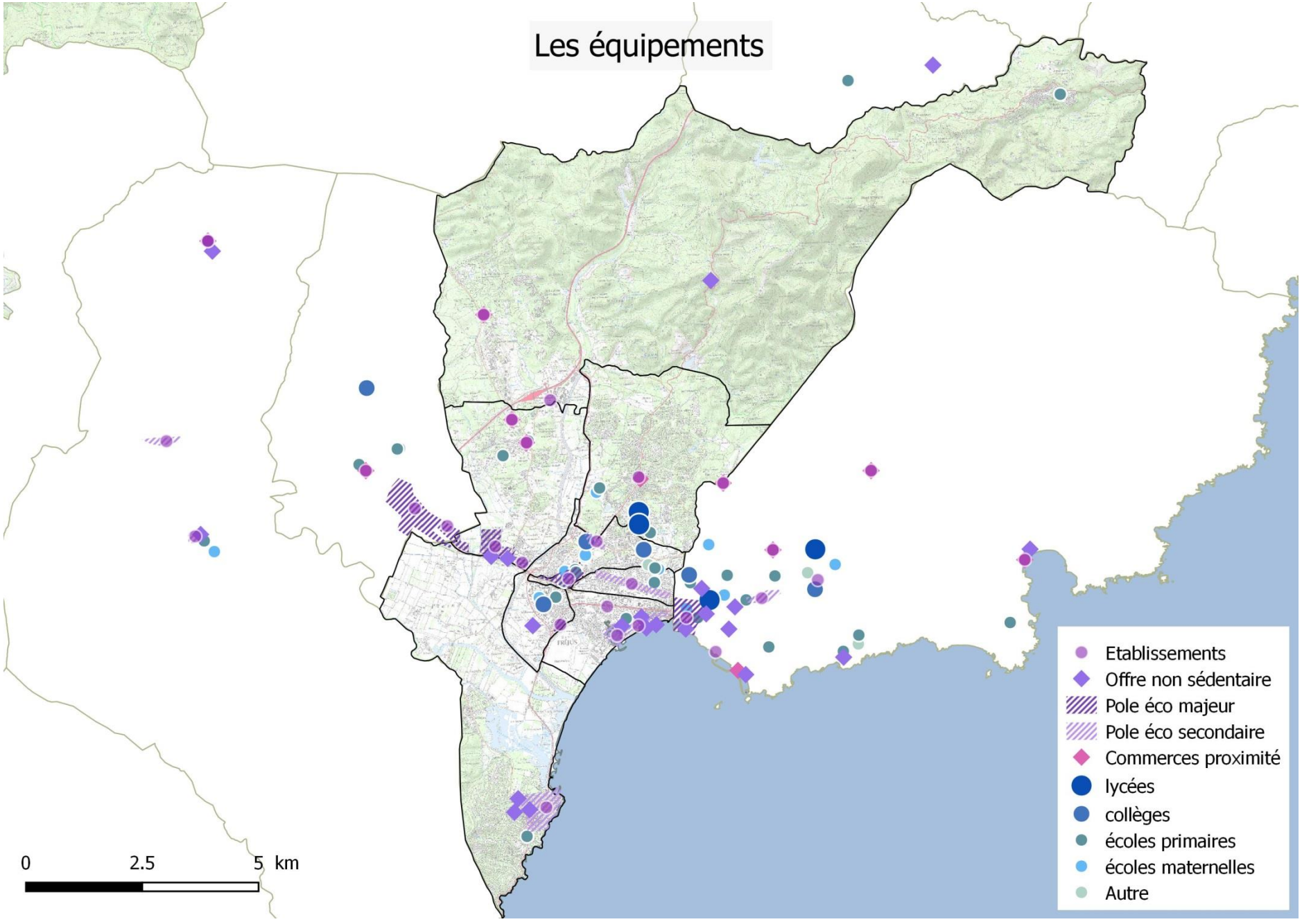
De septembre à juin, les mercredis et durant les vacances scolaires, la commune de Fréjus bénéficie de 6 accueils de loisirs : 3 maternels et 3 élémentaires.

Commerces et équipements de proximité

La commune dispose de nombreux commerces qui répondent à une demande variée allant des commerces de base (boulangerie, épicerie, boucherie, poissonnerie, hypermarchés, supermarchés…) aux commerces plus spécialisés (grande surface de bricolage, magasins de vêtements, magasin d'équipements du foyer, d'électroménager, de meubles, de sports et loisirs…).
Pourtant, la commune doit faire face à une diminution de la fréquentation des commerces de centre-ville.

Enjeux

- Une diversité commerciale qui passe par des petites unités en centre-ville;
- Insuffler un nouvelle dynamique pour le centre-ville et le rendre plus attractif ;
- Imposer l'activité commerciale et artisanale ;
- Identifier les linéaires commerciaux ;


Les équipements
Etablissements
Offre non sédentaire
Pole éco majeur
Pole éco secondaire
Commerces proximité
lycées
collèges
écoles primaires
écoles maternelles
Autre
0
2.5
5 km

Sport et loisirs

Avec 11 000 licenciés et 12 000 pratiquants non licenciés, Fréjus est une ville très sportive.

La commune de Fréjus d'une base nature François Léotard de 135 hectares en mord de mer. 85 hectares sont constitués d'espaces naturels protégés, le reste étant destiné à des activités de sport et de loisirs. Une place d'1.5km est surveillée en saison estivale et plusieurs aménagements sont installés :

- Une prairie sportive avec une aire de cerfs-volants ;
- deux terrains de tennis ballon ;
- une piscine couverte ;
- un plateau de sports collectifs : 1 terrain de handball, 3 terrains de basket, 1 mini basket et 1 terrain de roller hockey ;
- une piste cyclable et roller : une boucle de 2km qui relie la piste cyclable de Saint Aygulf ;
- un parcours de course d'orientation ;
- un boulodrome,
- un champ de bosses : avec 2 niveaux d'évolution ;
- des jeux pour les enfants de 2 à 14 ans ;
- une aire de pique-nique ;
- une aire de street : skate, roller, BMX. 3 100m² de surface ;
- un mini skate park : 200m² ;
- un terrain de beach volley ;
- des stades synthétiques : 2 terrains de football, 1 terrain de rugby avec éclairage, 1 piste d'athlétisme ;
- un espace couvert de 6 000m² pouvant accueillir des salons, des foires et des expositions ;
- un service de location de vélos

L'école municipale de sport, initiative de la ville de Fréjus propose des activités encadrées pour les enfants scolarisés de la commune.

Une école municipale de voile permet aux Fréjusiens de pratiquer le dériveur, la planche à voile, du fun board, du catamaran et de l'optimiste.

La commune comprend deux piscines :

- La piscine Maurice Giuge de la base nature François Léotard ;
- La piscine Galliéni, réservée aux associations et aux scolaires.

En matière d'équipements sportifs, sont également disponibles :

- Une salle multisports : la salle Hipollyte Fabre,
- Une salle d'escrime, de danse, de yoga et de boxe thaï : la salle Fréjus Plage,
- Une salle de boxe : la salle Pierre Argenti,
- Un terrain engazonné : le stade Pourcin,
- Un gymnase permettant la pratique du handball, du basket, du tennis de table, de la musculation et de la gymnastique : le gymnase Jean Vilain,
- Un gymnase permettant la pratique du Volley-ball, du basket, du judo, du karaté, de l'aïkido et de la danse : le gymnase Sainte-Croix,
- Un terrain synthétique ; le stade des Chênes,
- Un gymnase permettant la pratique du basket, de l'escalade et de multi-activités : le gymnase des Chênes,
- Un tennis club,
- Un terrain engazonné et une piste d'athlétisme, triathlon : le complexe sportif Guy David,
- Une salle scolaire permettant la pratique de l'escrime : la salle André Léotard,
- Un gymnase permettant la pratique du football, du basket, du volley et du badminton : le gymnase Régis Auzereau,
- 5 boulodromes, dont 4 éclairés,
- 1 centre équestre

Fréjus dispose également de 2 ports de plaisance avec zone de mouillage

Les équipements culturels

La commune est dotée d'une école municipale de musique et d'art dramatique. Elle contribue chaque année, avec ses 530 élèves et 34 professeurs et sa quarantaine de disciplines musicales et instrumentales, au dynamisme de la vie culturelle de Fréjus.

La présence de la médiathèque Villa-Marie enrichit également l'accès à la culture des Fréjusiens.

Le théâtre « Le Forum » propose une programmation diverse : théâtre, danse, cirque et spectacles visuels, lyrique et musique classique, spectacles musicaux, spectacles jeune public…

Fréjus est labélisée Ville d'Art et d'Histoire depuis 1987. Ce label souligne la mise en œuvre d'une politique de valorisation du patrimoine dans toutes ses composantes : archéologie, architectural, urbain, paysager et immatériel, ainsi qu'une sensibilisation à l'architecture.

Membre du réseau « Ville et Métiers d'Art », Fréjus s'attache à promouvoir l'installation d'ateliers d'artistes présents tout au long de l'année.

La commune compte un grand nombre de musées et monuments emblématiques :

- Le musée d'histoire locale,
- Le musée archéologique,
- L'amphithéâtre,
- Le théâtre romain Philippe Léotard,
- La Chapelle Notre-Dame-de-Jérusalem,
- Le cloître de la cathédrale de Fréjus,
- Le musée des troupes de marine,
- Le mémorial des guerres d'Indochine,
- La Villa Aurélienne

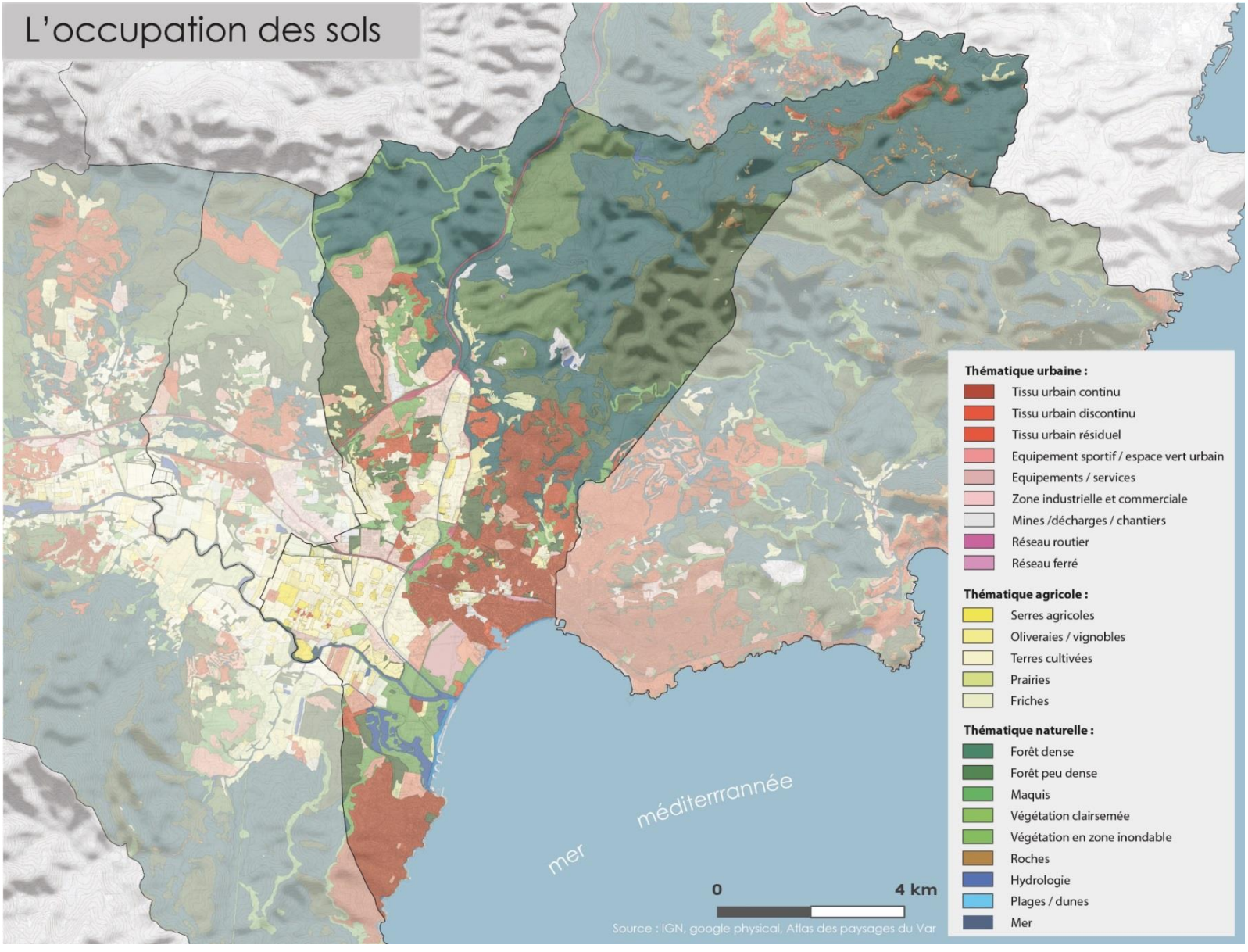
Les équipements de services aux particuliers

La comme de Fréjus accueille un commissariat de police, une gendarmerie, un tribunal d'instances, un conseil de prud'hommes, un tribunal de commerce, une unité territoriale de la direction départementale des finances publiques (DDFIP),3 services de pompes funèbres, des banques, des bureaux de poste, un réseau de proximité Pôle Emploi et un grand nombre de services variés (école de conduite, vétérinaire, restaurant, électricien, agence immobilière, garagiste…).

Villa Aurélienne

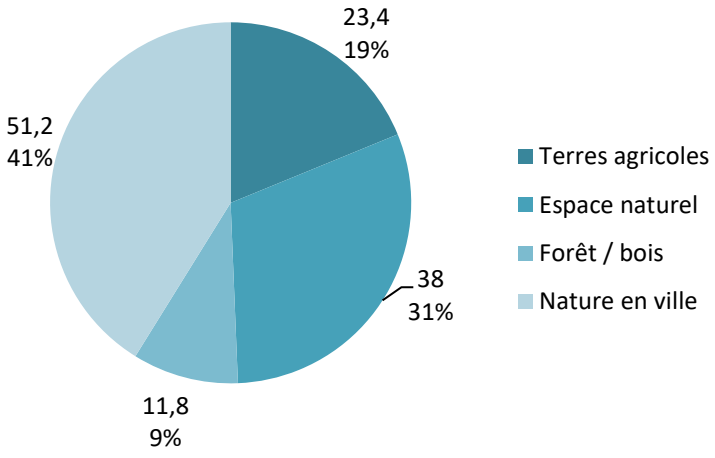
Théâtre romain Philippe Léotard

II. L'occupation du sol



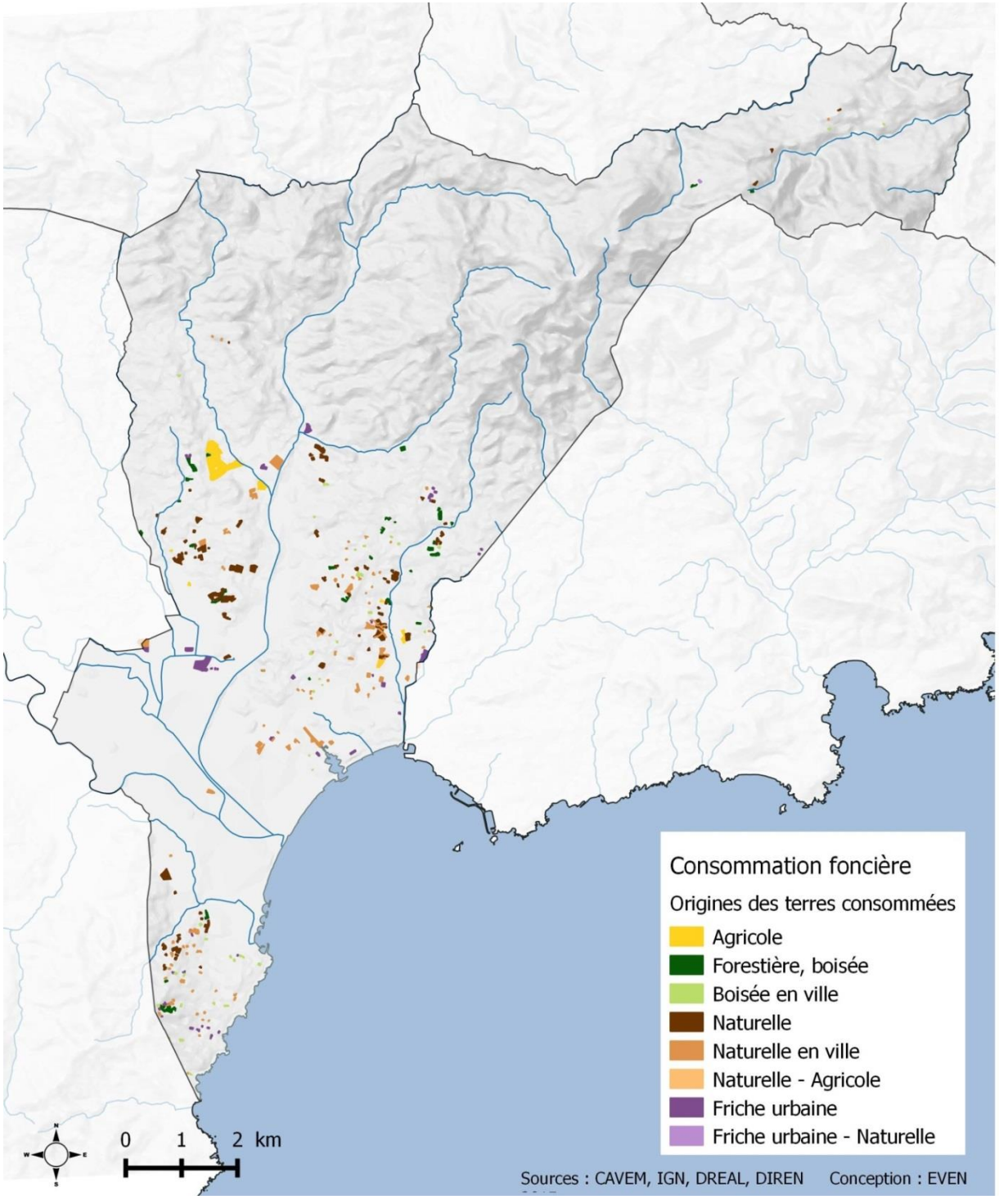
III. La consommation foncière

Origine des terres consommées (ha)

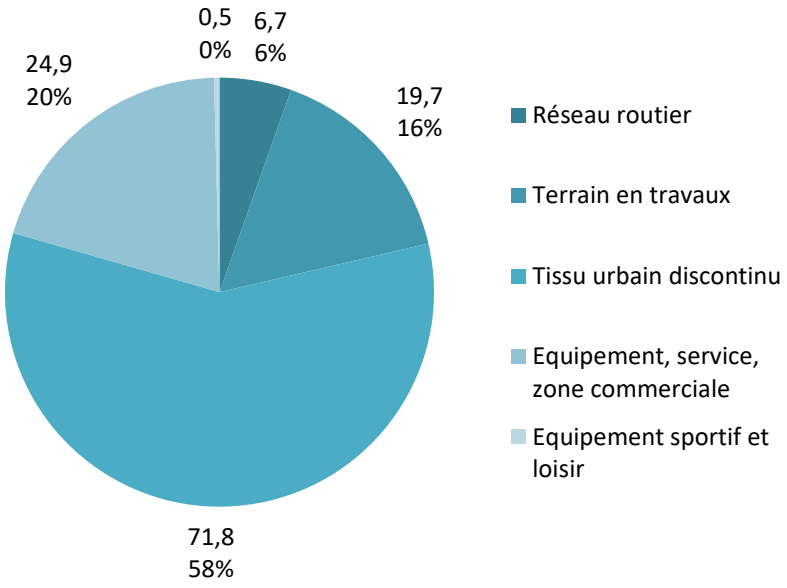


La majeure partie des terres consommées provient des espaces naturels urbains (espace boisé en ville, terrain agricole, nature en ville, friche urbaine) : à hauteur de 51.2 hectares, soit 41 % des terres consommées ; et des espaces naturels (espace naturel et terrain semi naturel) : à hauteur de 38 hectares, soit 31 % des espaces consommés.

La consommation des terres agricoles représente 19 % de la consommation totale, et 9 % pour les espaces de forêts et de bois.



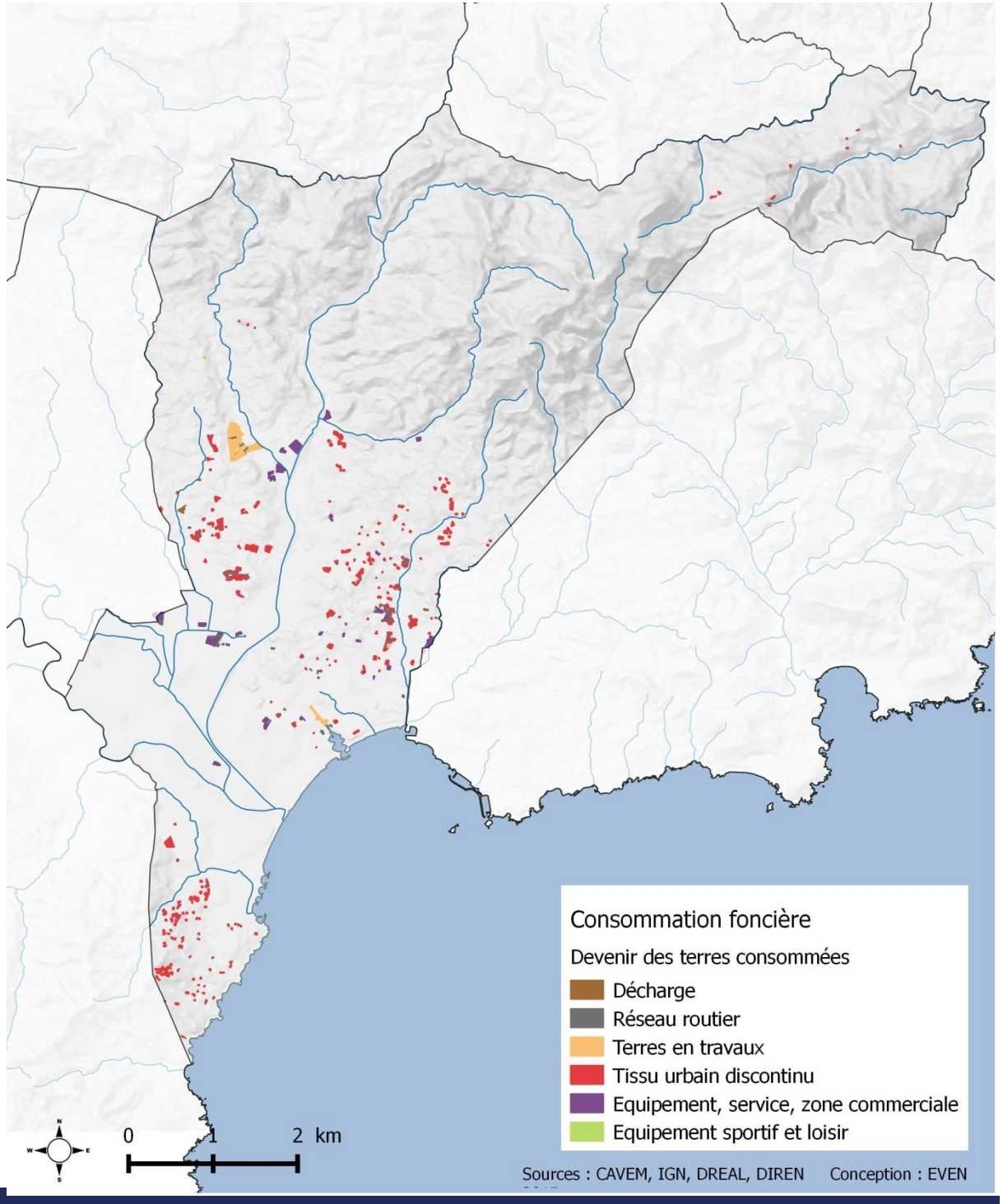
Devenir des terres consommées (ha)



Le principal devenir des terres consommées est à destination du tissu urbain continu (71.8 hectares, soit 58% du total des terres). La destination la moins conséquente est celle des équipements sportifs et de loisirs (0.5 hectares).

Les principales causes de consommation de terres agricoles sont l'étalement d'un tissu urbain discontinu et la création d'équipements, de services et de zones commerciales.
En ce qui concerne les espaces de forêts et de bois, ainsi que le bois en ville, les espaces de nature et les friches urbaines c'est également le tissu urbain discontinu qui vient consommer les espaces naturels.

Les espaces de nature en ville sont principalement consommés par la création d'équipements, de services et de zones commerciales tandis ce que les espaces agricoles urbains sont consommés par l'agrandissement du réseau routier.

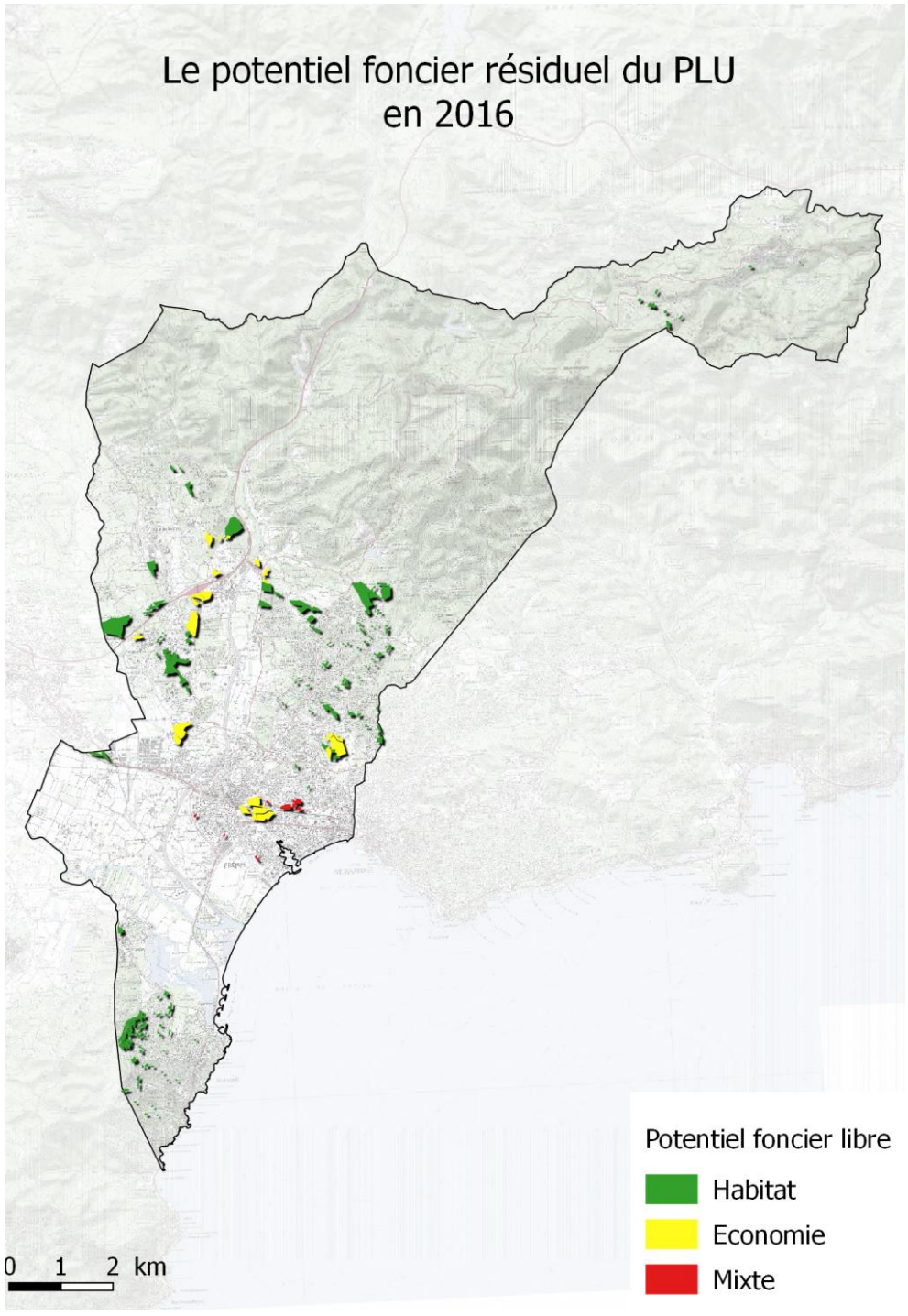


IV. Le potentiel foncier du PLU en vigueur

La croissance démographique sur la commune de Fréjus a induit inévitablement une consommation foncière afin d'y installer de nouveaux logements, mais également des équipements.

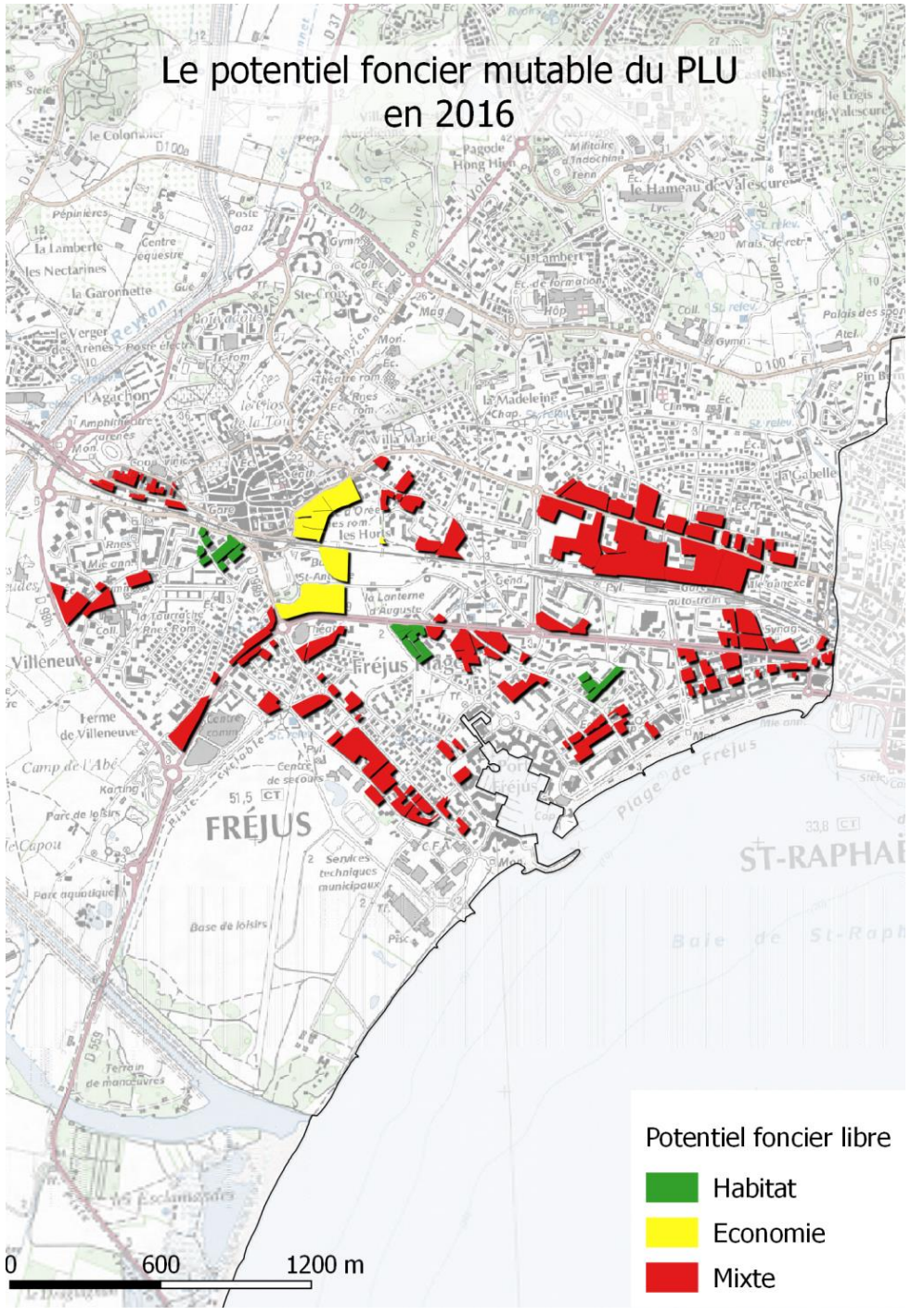
Le potentiel foncier libre

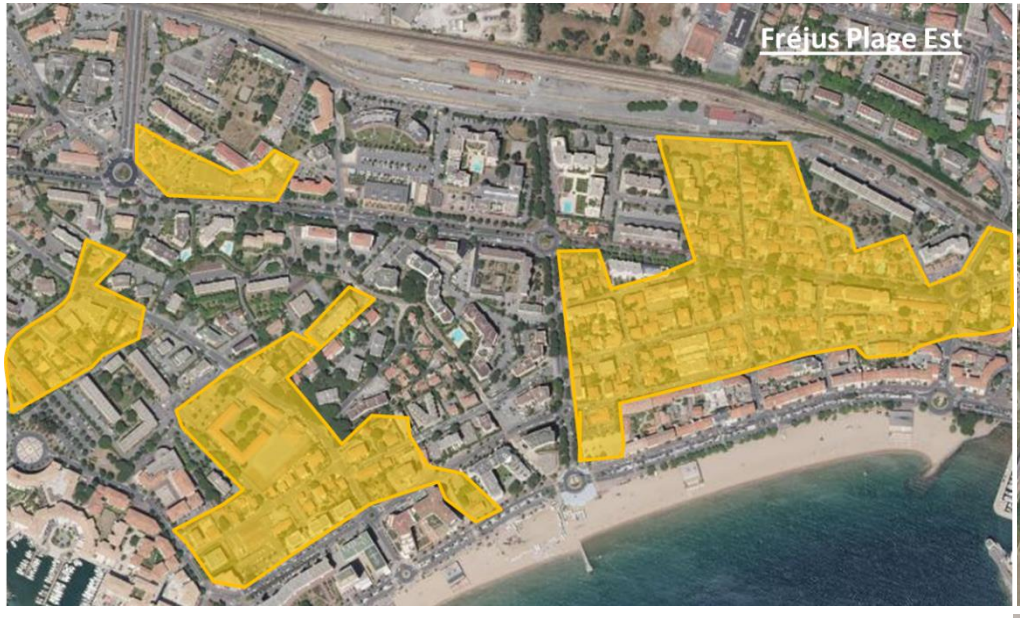
Zones	Capacité résiduelle	A l'extérieur de l'enveloppe urbaine	A l'intérieur de l'enveloppe urbaine
1AU	32,7ha	18,9ha	13,8ha
1UA	1,4ha	1,4ha	0ha
2AU	67ha	65,6ha	1,4ha
N	15ha	0,2	14,8
UB	18ha	12,9ha	5,1ha
UC	60,1ha	13,7ha	46,4haa
UV	0,8ha	0,6	0,2ha
Capacité résiduelle	195ha	113,3ha	81,7ha



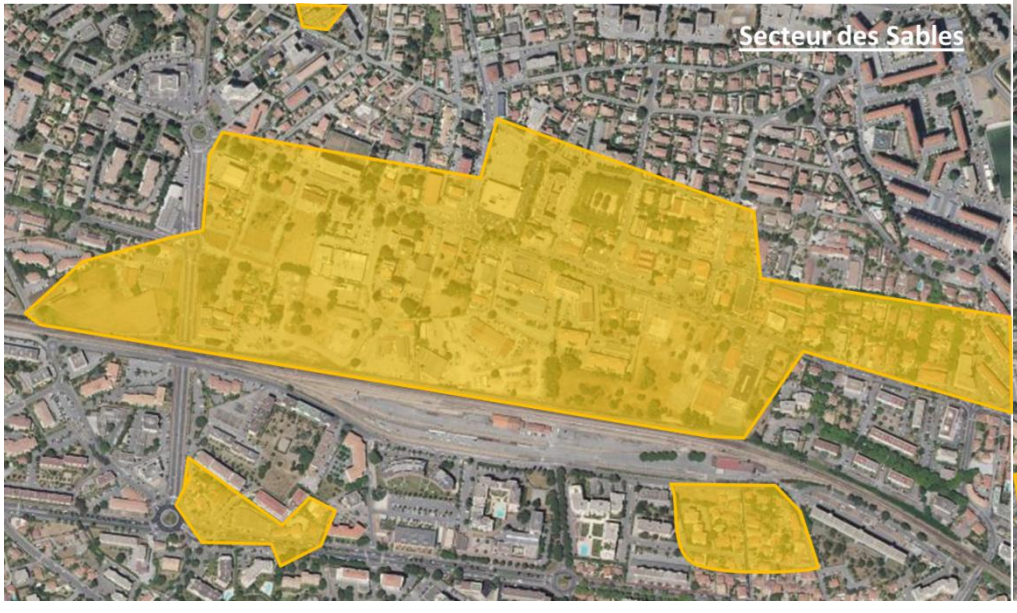
Le potentiel foncier Mutable / Optimisable

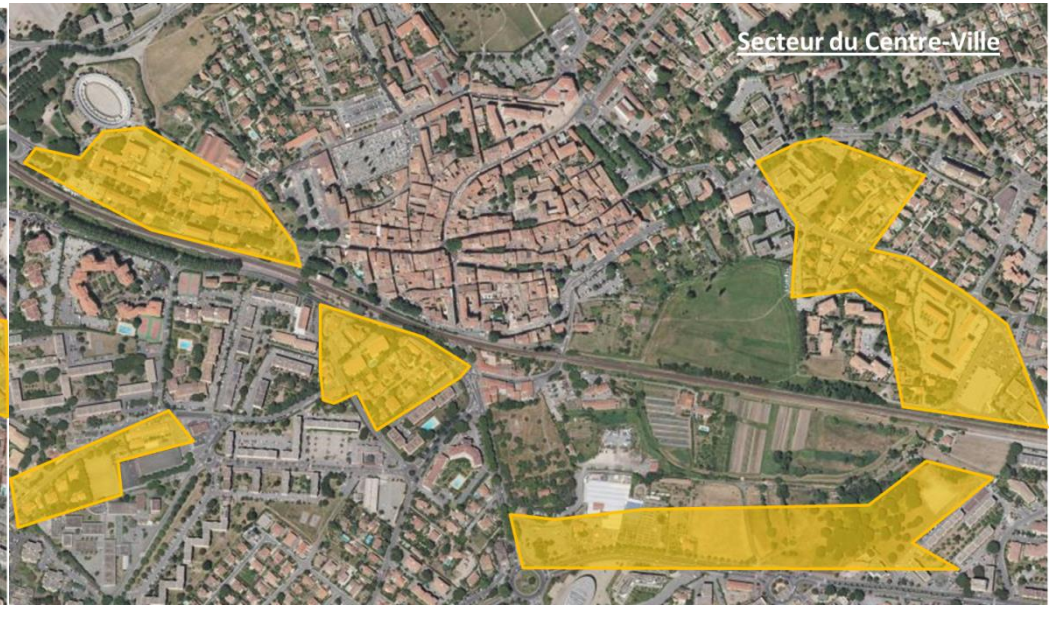
Zones	Capacité résiduelle	A l'extérieur de l'enveloppe urbaine	A l'intérieur de l'enveloppe urbaine
1UA	1,3ha	0ha	1,3ha
2UA	7,1ha	0ha	7,1ha
N	6,6ha	0ha	6,6ha
UB	34,3ha	0ha	34,3ha
UC	5ha	0ha	5ha
Capacité résiduelle	54,3ha	0ha	54,3ha




Fréjus Plage Est

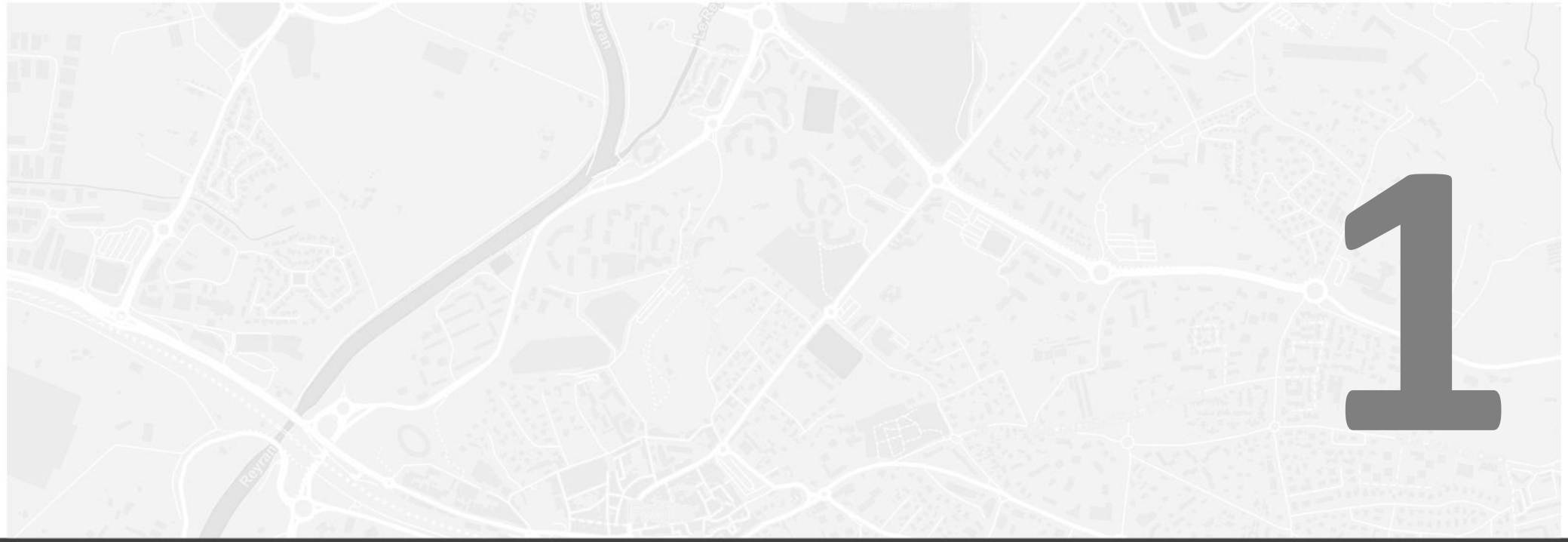
Fréjus Plage Ouest


Secteur des Sables


Secteur du Centre-Ville

Chapitre 6 : Analyse sectorielle – fiche par quartier

Capitou extérieurs
Caïs
Tour de Mare
Fréjus centre
Plaine agricole
de l'Argens
Saint Aygulf



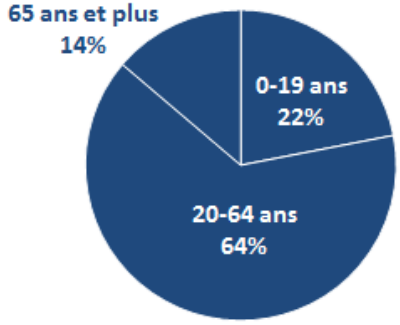
1

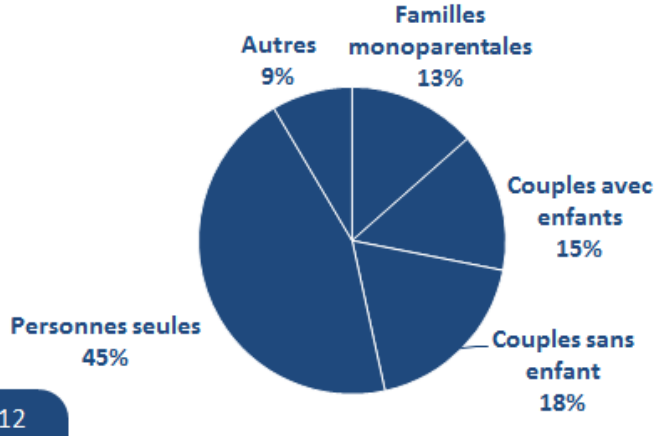
Fréjus centre

2006

2 375 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
1 224	145	111	1 481 logements
82,7 %	9,8 %	7,5 %	





Évolution 2006 - 2011

+ 8 habitants	
+ 73 logements	
+ 45 RP	
- 28 RS	
+ 57 LV	

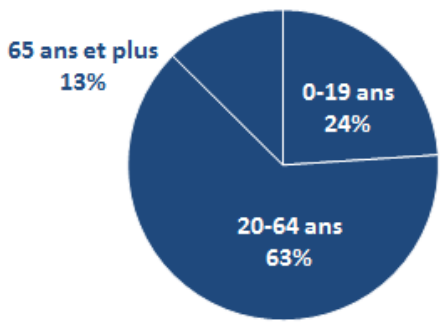
0-19 ans	+ 50 hab.
20-64 ans	- 16 hab.
65 ans et +	- 27 hab.

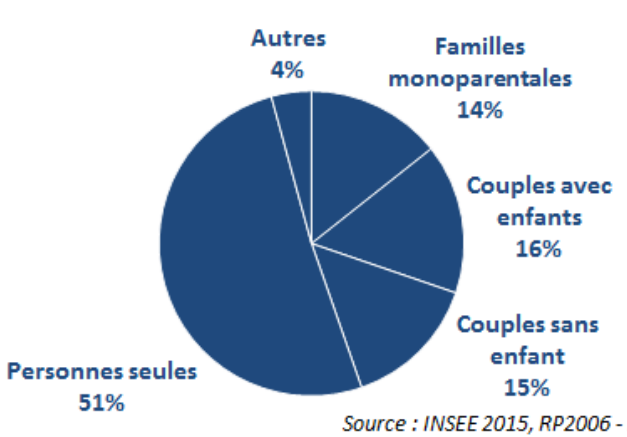
Fam. monop.	+ 17 mén.
Coup. ac. enfants	+ 23 mén.
Coup. ss. enfants	-43 mén.
Pers. seules	+ 98 mén.
Autres	- 50 mén.

2011

2 383 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
1 269	117	168	1 554 logements
81,7 %	7,5 %	10,8 %	



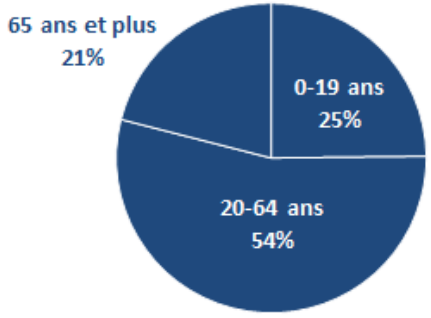


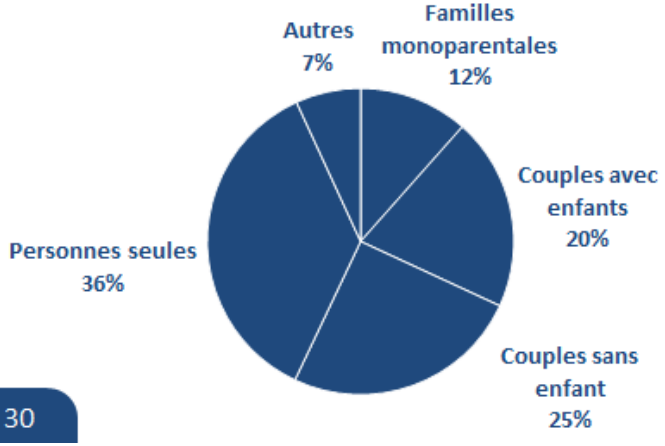
Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

2006

9 674 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
4 287	1 213	171	5 671 logements
75,6 %	21,4 %	3 %	





Évolution 2006-2011

+ 464 habitants

+ 329 logements

+ 352 RP
- 65 RS
+ 41 LV

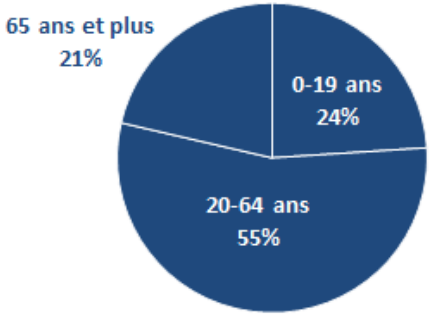
0-19 ans	+ 26 hab.
20-64 ans	+ 303 hab.
65 ans et +	+ 135 hab.

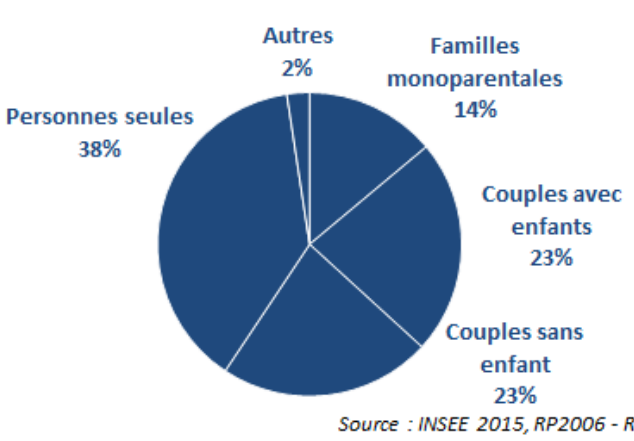
Fam. monop.	+ 150 mén.
Coup. ac. enfants	+ 188 mén.
Coup. ss. enfants	- 31 mén.
Pers. seules	+ 226 mén.
Autres	- 183 mén.

2011

10 138 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
4 639	1 148	212	6 000 logements
77,3 %	19,1 %	3,5 %	





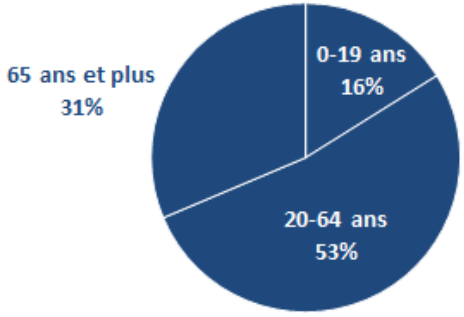
Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

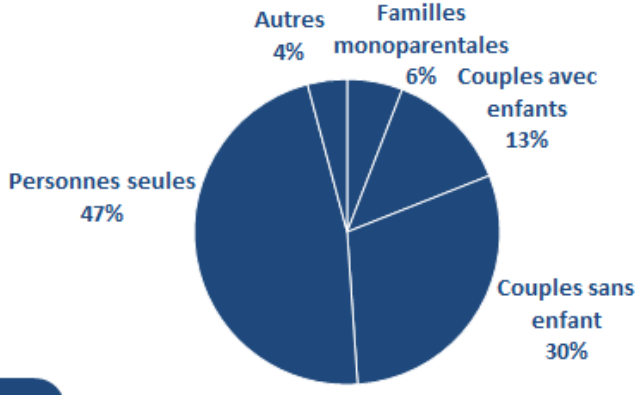
30

2006

7 787 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
4 226	5 028	129	9 384 logements
45 %	53,6 %	1,4 %	





Évolution 2006 - 2011

+ 536 habitants	
+ 754 logements	
- 204 + 400 RP + 443 RS + 116 LV	
0-19 ans	- 78 hab.
20-64 ans	- 678 hab.
65 ans et +	+ 412 hab.
Fam. monop.	+ 36 mén.
Coup. ac. enfants	- 35 mén.
Coup. ss. enfants	+ 21 mén.
Pers. seules	- 152 mén.
Autres	- 74 mén.

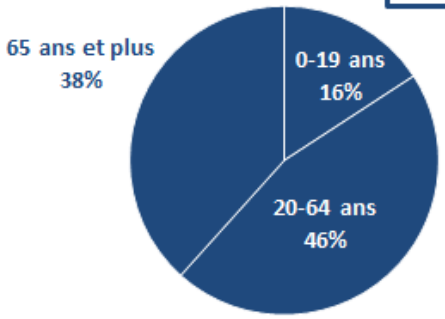
2011

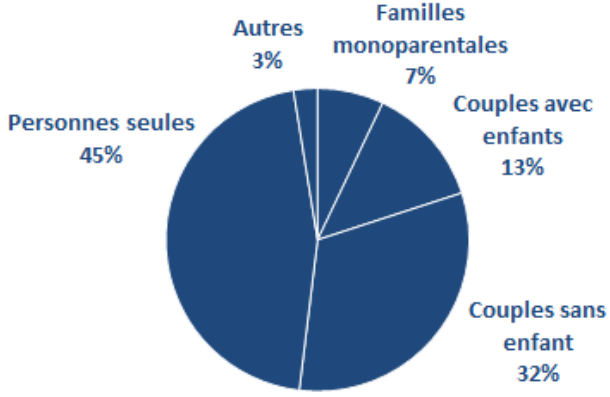
7 443 habitants

+ 880 habitants à Port Fréjus II

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
4 022	5 471	245	9 738 logements
41,3 %	56,2 %	2,5 %	

+ 400 rés.princip. à Port Fréjus II



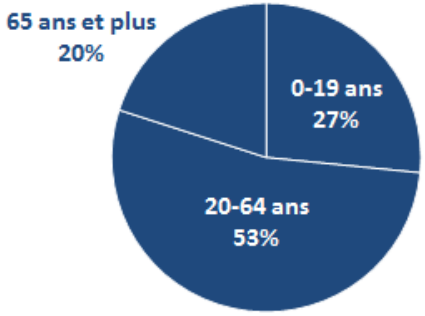


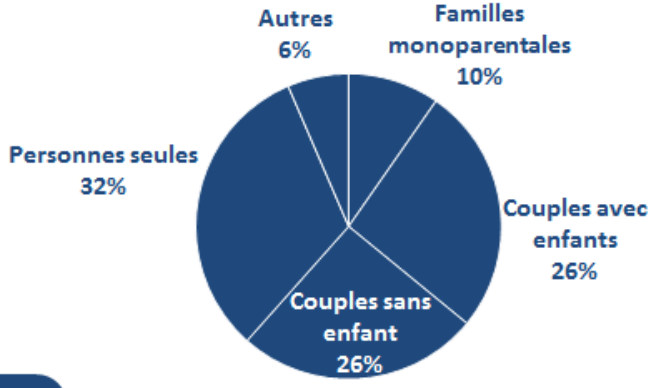
Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

2006

7 498 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
2 968	406	81	3 455 logements
85,9 %	11,8 %	2,3 %	





- 360 habitants

+ 213 logements

+ 41 RP
+ 72 RS
+ 100 LV

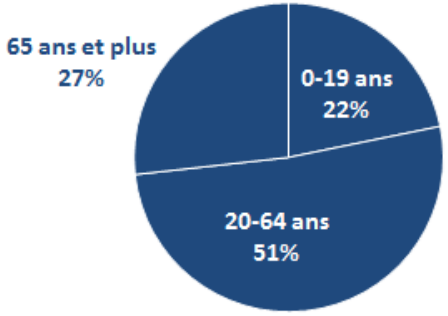
0-19 ans	- 437 hab.
20-64 ans	- 332hab.
65 ans et +	+ 410 hab.

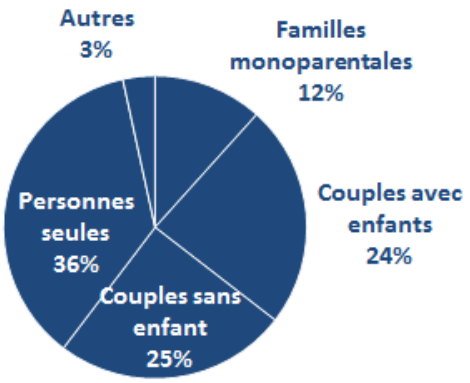
Fam. monop.	+ 64 mén.
Coup. ac. enfants	- 61 mén.
Coup. ss. enfants	- 12 mén.
Pers. seules	+ 144 mén.
Autres	- 89 mén.

2011

7 138 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
3 009	478	181	3 668 logements
82 %	13 %	4,9 %	



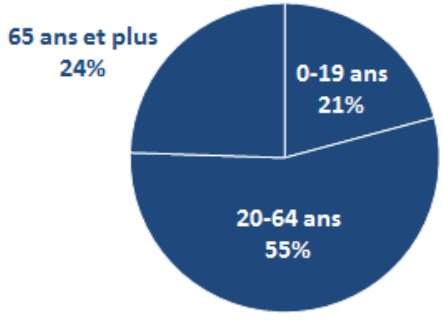


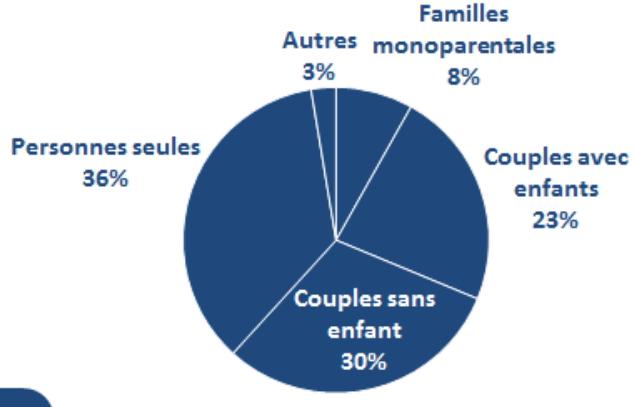
Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

2006

3 742 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
1 718	190	73	1 981 logements
86,7 %	9,6 %	3,7 %	





+ 13 habitants

+ 120 logements

+ 103 RP

RS =

+ 17 LV

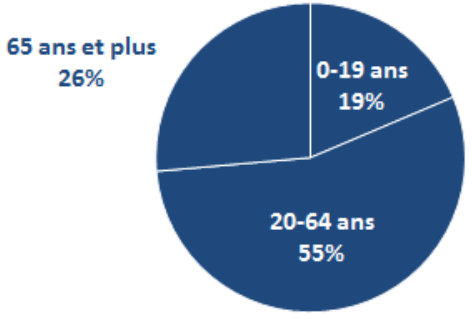
0-19 ans	- 80 hab.
20-64 ans	+ 18 hab.
65 ans et +	+ 76 hab.

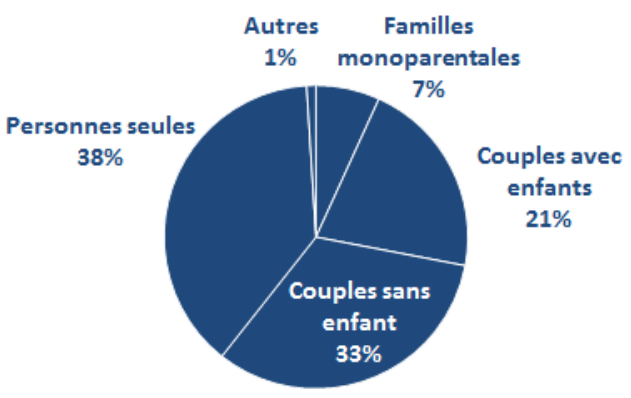
Fam. monop.	- 16 mén.
Coup. ac. enfants	- 10 mén.
Coup. ss. enfants	+ 71 mén.
Pers. seules	+ 88 mén.
Autres	- 27 mén.

2011

3 755 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
1 821	190	90	2 101 logements
86,7 %	9 %	4,3 %	





Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

I. Fréjus centre

1. Le site

Le secteur de Fréjus centre n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêt, mais sa partie est en zone R3 du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

- Tout le secteur du centre de Fréjus est classé en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain ;
- Plusieurs secteurs et bâtiments sont protégés ;
- Une petite partie du secteur au nord est classée en ZNIEFF terrestre de type 2 et recense des espaces naturels remarquables ;
- La partie est du cœur historique, à proximité de l'arène, est un site inscrit ;

2. Accessibilité

Le cœur historique est desservi par la départementale 98B qui se relie à la départementale DN7 et à la D559.

Le secteur de couronne est desservi par quatre axes principaux :

- L'avenue de l'agachon au nord ;
- L'avenue du 8 mai 1945 au sud ;
- La départementale D559 sur la portion de l'avenue de l'Argens ;
- L'avenue du 8 mai 1945 et l'avenue de l'Argens se rejoignent au sud du quartier.

Neuf voies secondaires desservent le centre de Fréjus

- La rue Joseph Aubenas ;
- La rue Henry Vadon ;
- L'Avenue de Verdun ;
- La rue Aristide Briand
- La rue du Cap blazy ;
- L'avenue de Lattre de Tassigny ;
- L'Avenue de Provence ;
- L'Avenue André Léotard
- L'Avenue de l'agachon

Cinq voies secondaires traversent le cœur historique :

- La rue du général De Gaulle ;
- La rue grisolle ;
- Le boulevard de la mer ;
- La rue Eugène Joly ;
- La rue de l'avelan ;

Une multitude de voiries locales maillent le centre de la commune.

Le centre-ville est desservi par les transports en commun (plusieurs lignes de bus, gare SNCF).

3. Fonctionnement urbain

Le centre-ville de Fréjus constitue le cœur de la commune de Fréjus. Varié de part ses différentes fonctions et formes d'habitat, il recense les différentes fonctions qui assurent la vie de la commune : transports en commun, gare SNCF, établissements scolaires, l'hôpital, le port, des équipements culturels, des zones commerciales.. .

Fréjus centre se divise en cinq secteurs :

- **Le centre historique :** cœur historique de la commune, le centre-ville de Fréjus s'est construit sur l'ancienne cité romaine (forum Julii). Constitué de ruelle étroite, le cœur historique concentre de nombreux vestiges de l'histoire : théâtre romain, aqueduc, remparts, amphithéâtre, baptistère, cathédrale. Le centre-ville de Fréjus est le cœur historique de la commune. Particulièrement dense, il est à dominante d'habitat collectif. Il recense également de la mixité fonctionnelle par la présence de commerces et de services.

Entre 2006 et 2011, le centre-ville connait une stabilisation de sa population, mais fait l'objet d'une augmentation du nombre de logements (+73).
La majeure partie de la population est en âge de travailler (63% de 20-64 ans), même si 51% des habitants sont des personnes seules et 15% sont des couples sans enfants.
Le cœur historique doit faire face à la problématique des logements vacants en augmentation (de 7,5% en 2006 à 10,8% en 2011).
Le centre-ville regroupe un certain nombre d'équipements communaux : mairie, gare SNCF…

- **Couronne :** quartier périphérique du centre-ville relativement dense. Il concentre à la fois de l'habitat collectif, individuel pavillonnaire, des équipements et des activités.

Le quartier est relativement attractif puisqu'entre 2006 et 2011, la population a augmenté de 464 habitants et de 329 logements.
La majeure partie de la population est en âge de travailler (55% de la population a entre 20 et 64 ans).
38% des habitants sont des personnes seules, 23% sont des couples sans enfants et 23% sont des couples avec enfants (+188 couples avec enfants entre 2006 et 2011).

- **Port-Fréjus** : quartier résidentiel dense, de type collectif, en bord de mer, attenant à Fréjus plage et au port. Port-Fréjus est un secteur touristique, composé de 56,2% de résidences secondaires. La majeure partie de la population est constituée de personnes seuls (45%) et de couples sans enfants (32%). Port-Fréjus fait face à un vieillissement de la population (diminution des 0-64 ans et augmentation des 65 ans et plus entre 2006 et 2011).
- **Les sables** : le secteur des sables est constitué d'un tissu mixte d'habitat collectif, pavillonnaire, d'activités et d'équipements moyennement dense. Le quartier des sables fait face à un vieillissement de la population (- 437 habitants compris entre 0 et 19 ans et + 410 habitants compris entre 65 ans et plus entre 2006 et 2011).
- Saint-Lambert : quartier à vocation principale d'habitat collectif, mais qui concentre également de l'habitat pavillonnaire, des équipements et de l'habitat.

4. Contraintes et enjeux

- Affirmer le rôle de cœur de ville du centre de Fréjus en maintenant un niveau de services élevé, des équipements et des services de qualité, mais également en assurant une bonne accessibilité ;
- Faire face à la problématique du logement vacant en augmentation ;
- Faire face au vieillissement de la population et au besoin croissant d'équipements de santé et d'infrastructures qui favorisent l'autonomie des seniors ;
- Répondre à la demande croissante en petits logements pour les petits ménages, les personnes âgées et les personnes seules ;
- Préserver et encourager le verdissement du centre de Fréjus et la nature en ville ;

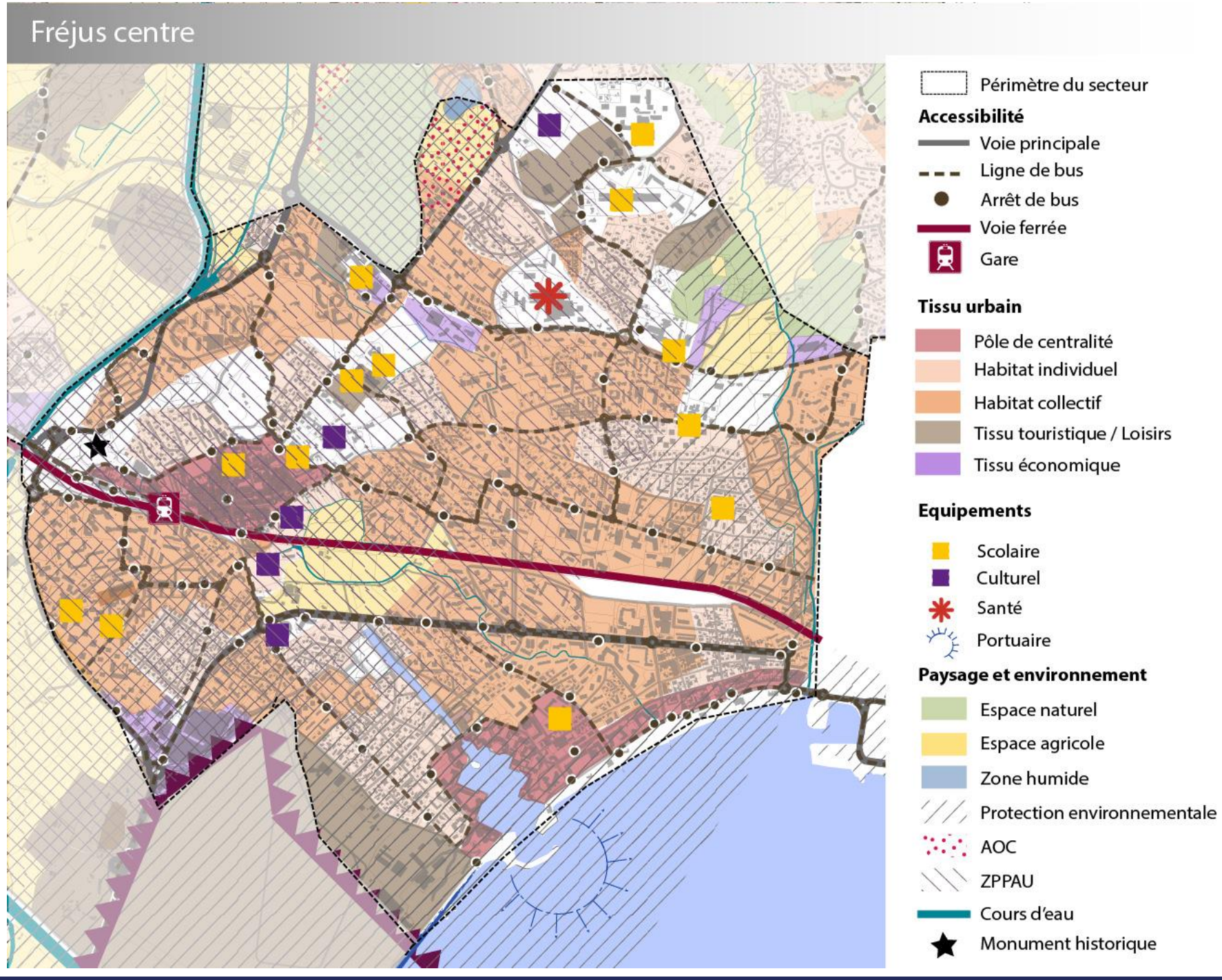
Le centre-ville de Fréjus ; source : office de tourisme de Fréjus

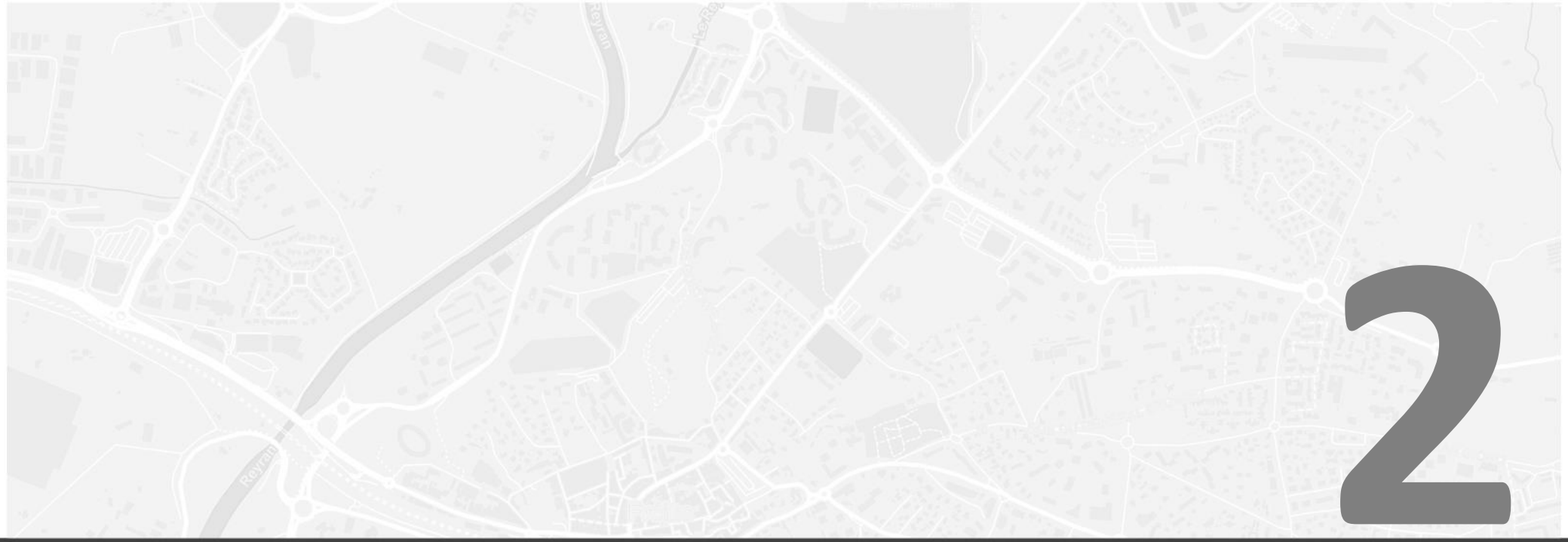
Fréjus plage ; source : office de tourisme de Fréjus

Le quartier de Couronne ; source : géoportail

Port Fréjus ; source : office de tourisme de Fréjus

Fréjus centre





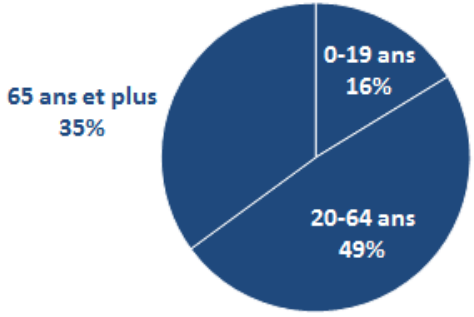
2

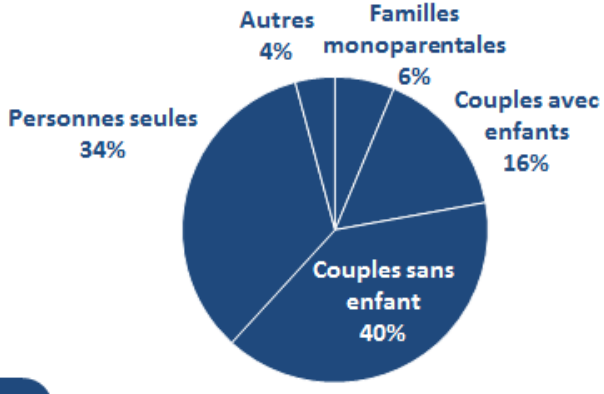
Saint-Aygulf

2006

4 495 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	6 647 logements
2 241	4 350	56	
33,7 %	65,4 %	0,8 %	





+ 1 045 habitants

- 323 logements

+ 491 RP
- 857 RS
+ 43 LV

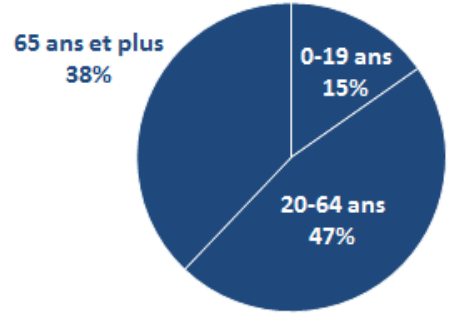
0-19 ans	+ 115 hab.
20-64 ans	+ 406 hab.
65 ans et +	+ 524 hab.

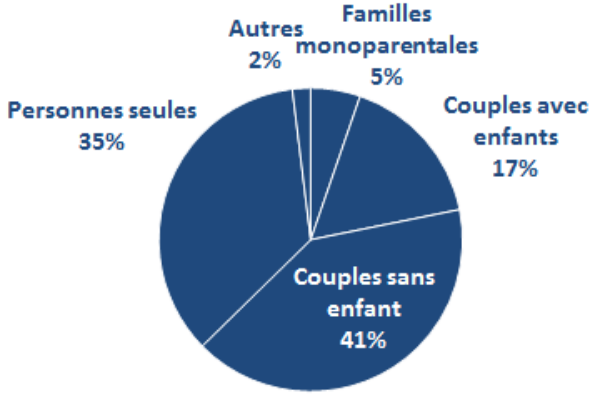
Fam. monop.	+ 3 mén.
Coup. ac. enfants	+ 97 mén.
Coup. ss. enfants	+ 227 mén.
Pers. seules	+ 205 mén.
Autres	- 41 mén.

2011

5 540 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	6 324 logements
2 732	3 493	99	
43,2 %	55,2 %	1,6 %	





Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

II. Saint Aygulf

1. Le site

Le nord-ouest du quartier est situé en zone de risque moyen du Plan de Prévention des Risques d'Incendies et de Feu x de forêt. Le nord du quartier est également situé en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Le quartier de Saint-Aygulf fait l'objet de plusieurs enjeux environnementaux :

- Le nord du quartier est situé dans la zone Natura 2000 de l'embouchure de l'Argens ;
- Tous le quartier est situé dans sa longueur, à l'est, dans la limite des 100m de la loi littoral et est caractérisé par des espaces proches du rivage ;
- Plusieurs espaces naturels remarquables sont identités au nord et au sud du quartier ;
- Tout le quartier est caractérisé par une importante nature en ville qui maille le territoire.
- Le nord du quartier fait l'objet d'une coupure d'urbanisation avec les étangs de Villepey.

2. Accessibilité

Le quartier de Saint-Aygulf est traversé par la départementale D559 en provenance de Sainte-Maxime ainsi que par la départementale D7.
Le territoire est ensuite maillé par une multitude de voiries locales qui desservent le tissu pavillonnaire.

3. Fonctionnement urbain

En continuité de l'urbanisation littorale entre Sainte-Maxime et Fréjus, Saint-Aygulf est un quartier résidentiel agréable. Moyennement dense, de type pavillonnaire, il se situe dans un cadre privilégié au sud de la commune, en bordure de mer.
Saint Aygulf est un quartier attractif, composé pour plus de la moitié de résidences secondaires. Il voit sa population augmenter de 1 045 habitants entre 2006 et 2011.
Territoire bordé par de nombreuses plages et à proximité des étangs de Villepey, Saint-Aygulf est un quartier touristique, à la fois par son importante concentration de résidences secondaires, mais également par la présence de deux campings et d'un port.

Le territoire de Saint-Aygulf s'organise de la façon suivante :

- Un tissu d'habitat collectif le long de la D559, avec des commerces et des services en rez-de-chaussée. Ce secteur constitue la centralité de Saint-Aygulf et le cœur de quartier.
- L'ensemble du tissu pavillonnaire qui caractérise la morphologie et l'identité « ville-jardin » du secteur ;
- L'urbanisation collinaire qui offre un cadre de vie privilégie pour les habitants, avec de nombreuses vues sur la mer et la baie de Fréjus / Saint-Raphaël.

4. Contraintes et enjeux

- Préserver l'identité du quartier « ville-jardin » et son cadre de vie privilégié ;
- Conserver les vues sur la mer, et les espaces boisés ;
- Un quartier enclavé au sud de la commune, loin des équipements structurants et des commerces : améliorer la desserte en transports en commun jusqu'au centre-ville ;
- Développer les équipements de proximité dans le cœur de quartier et renforcer sa fonction de lieu de vie ;
- Limiter l'étalement urbain afin de préserver les secteurs naturels, agricoles et le littoral qui encadrent le territoire.

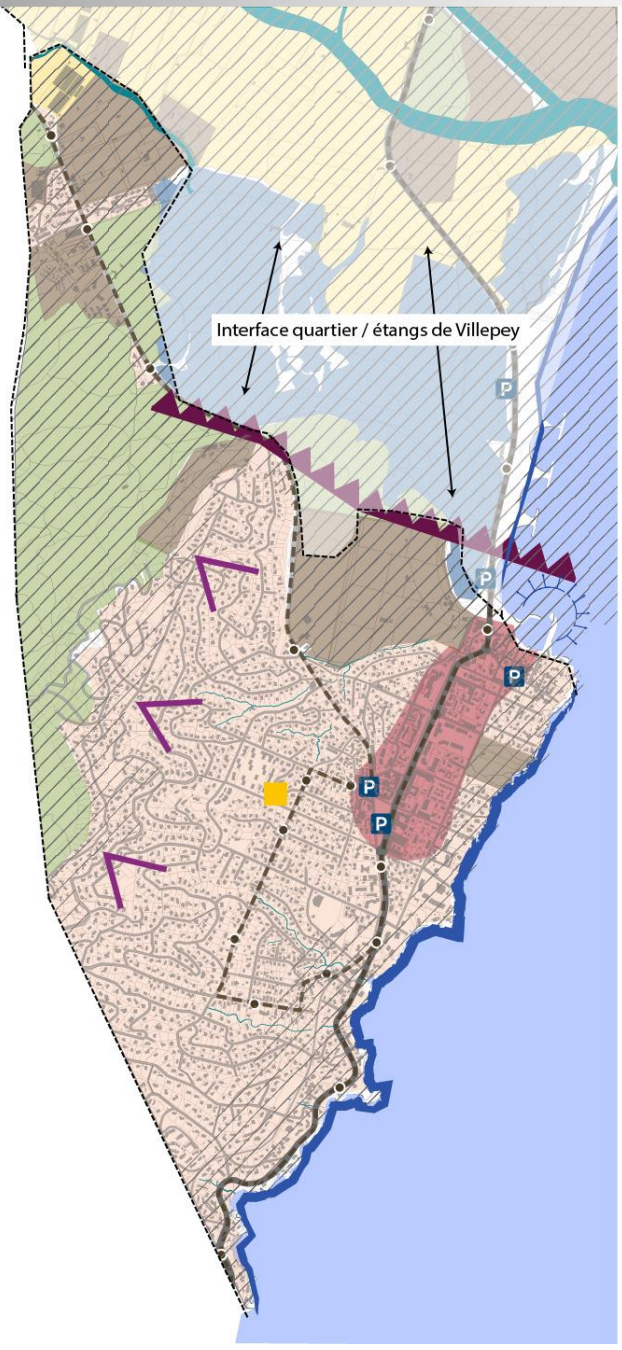
Source : citadia conseil

Source : citadia conseil

Source : office de tourisme de Fréjus

Source : citadia conseil

Saint Aygulf



Périmètre du secteur

Accessibilité

Voie principale

Parking

Ligne de bus

Arrêt de bus

Tissu urbain

Pôle de centralité

Habitat individuel

Tissu touristique / Loisirs

Equipements

Scolaire

Portuaire

Paysage et environnement

Espace naturel

Espace agricole

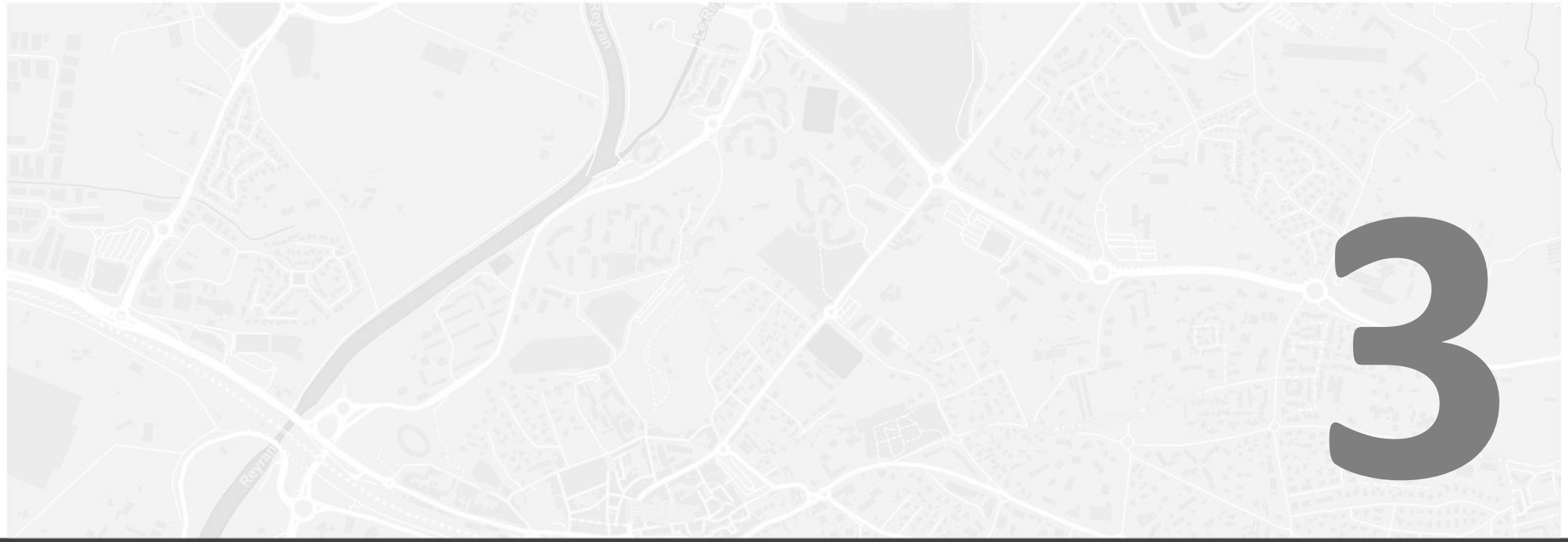
Zone humide

Protection environnementale

Point de vue

Plages

Coupure d'urbanisation



3

Plaine agricole de l’Argens

III. Plaine agricole

1. Le site

Toute la plaine agricole de l'Argens est située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Le sud du territoire, à l'ouest de Saint-Aygulf est également situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêts.

- L'ensemble du territoire constitue un réservoir de biodiversité pour la commune, et constitue un corridor écologique ;
- Il est également classé en zone Natura 2000 ;
- Les étangs de Villepey sont classés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type 2. Ils caractérisent également une zone humide pour le territoire ;
- Toute la plaine est située dans sa longueur, à l'est, dans la limite des 100m de la loi littoral et est caractérisé par des espaces proches du rivage ;
- L'intégralité du territoire est qualifiée en tant qu'espace naturel remarquable ;
- Le secteur constitue une coupure d'urbanisation avec le centre-ville de Fréjus ;
- Le secteur attenant à Fréjus centre est classé en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et recense un monument historique.

2. Accessibilité

La plaine de l'Argens est traversée du nord au sud par deux axes routiers principaux :

- À l'est par la départementale D559,
- À l'ouest par la départementale 8.

La plaine agricole est maillée en quadrillage par une desserte de voies locales qui longent les parcelles cultivées.

3. Fonctionnement urbain

La plaine de l'Argens constitue une coupure d'urbanisation entre le nord et le sud de la commune, et traverse Fréjus en diagonale, d'ouest en est. Elle marque en effet une rupture entre le centre de Fréjus et le quartier de Saint-Aygulf au sud du territoire.

Cette plaine est caractérisée par deux territoires distincts :

- Au nord-ouest par une importante activité agricole qui fonctionne grâce aux deux cours d'eau del'Argens et du Reyran ;
- Au sud-est par le site naturel des étangs de Villepey

Le secteur est particulièrement touristique puisqu'il recense 9 campings, une base nautique, un parc de loisirs, une piste de kart, un centre équestre et une grande plage.
A la limite entre la plaine agricole et Port-Fréjus, le projet de base nature vient renforcer les équipements touristiques et sportifs de la commune. Elle dispose également d'une plage sécurisée.
Idéalement situé, dans un cadre naturel et préservé, en bordure du littoral, la plaine de l'Argens bénéficie de grandes plages et de la renommée des étangs de Villepey.

Ce secteur est ainsi moteur pour la commune, tant au niveau du développement économique à travers son activité agricole et le développement touristique, que par sa richesse environnementale et son caractère naturel.

4. Contraintes et enjeux

- Maintenir l'activité agricole, porteuse d'un développement économique en circuit court et d'une production locale ;
- Sauvegarder la qualité des espaces naturels, ainsi que de la faune et de la flore qui constituent la richesse du territoire et un véritable réservoir de biodiversité ;
- Développer l'attractivité du territoire par un tourisme vert basé sur la protection des espaces naturels et respectueux de l'environnement, notamment sur la zone des étangs de Villepey ;

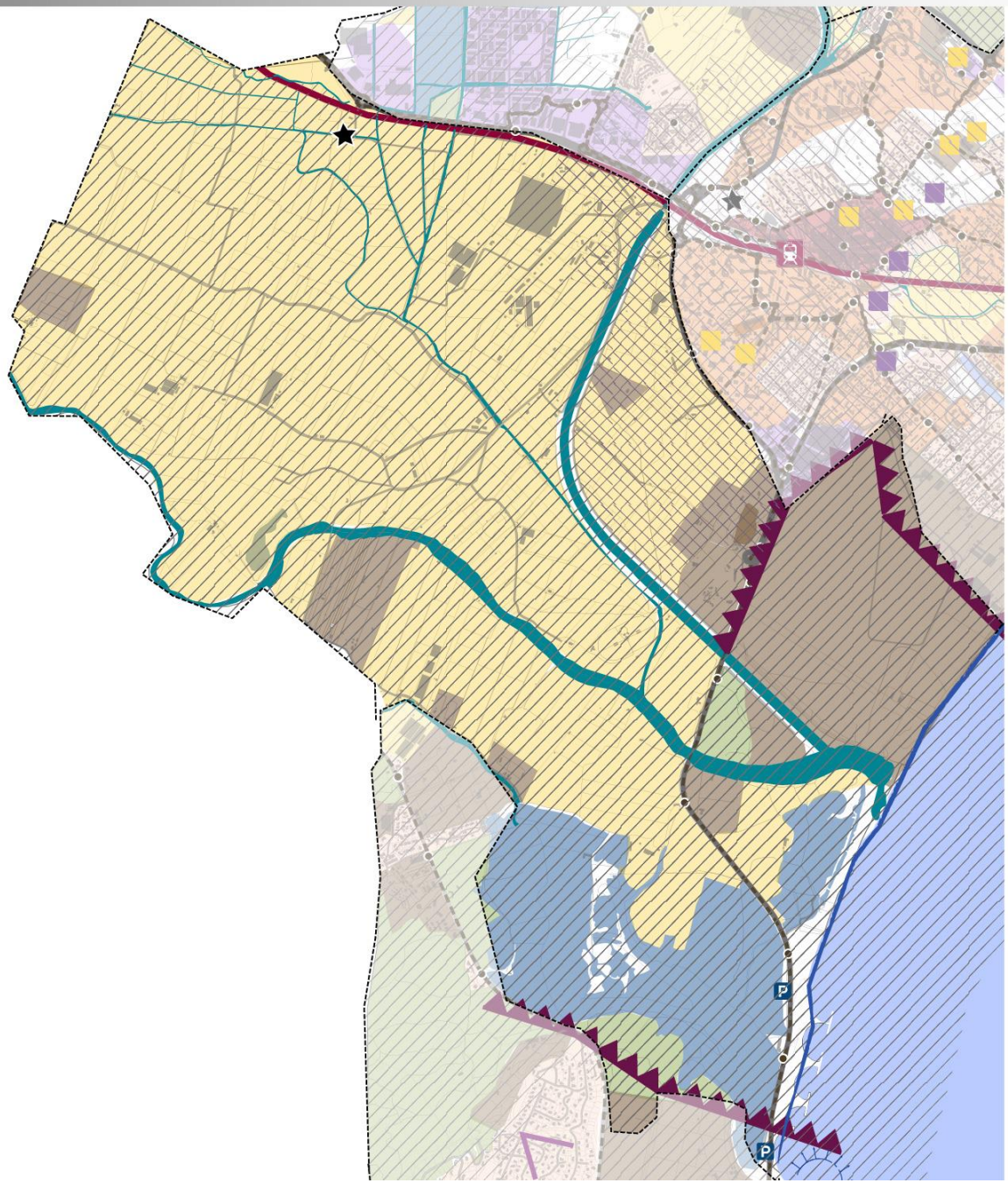
Source : citadia

Source : office de tourisme ville de Fréjus

Source : géoportail

Source : embouchure de l'Argens-n2000

Plaine agricole de l'Argens



Périmètre du secteur

Accessibilité

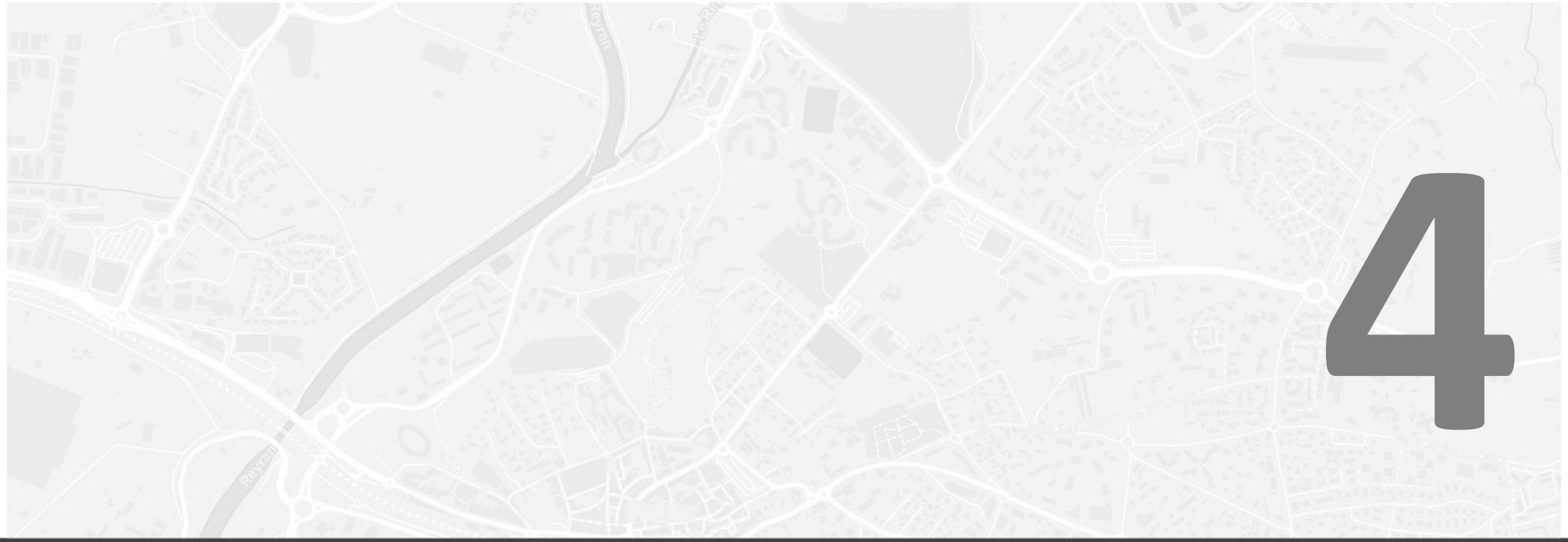
- Voie principale
- Parking
- Ligne de bus
- Arrêt de bus
- Voie ferrée

Tissu urbain

- Tissu touristique / Loisirs

Paysage et environnement

- Espace naturel
- Espace agricole
- Zone humide
- Protection environnementale
- ZPPAU
- Cours d'eau
- Plages
- Monument historique
- Coupure d'urbanisation



4

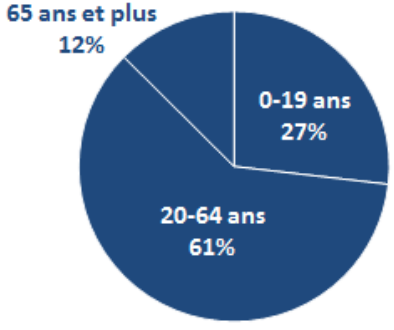
Caïs

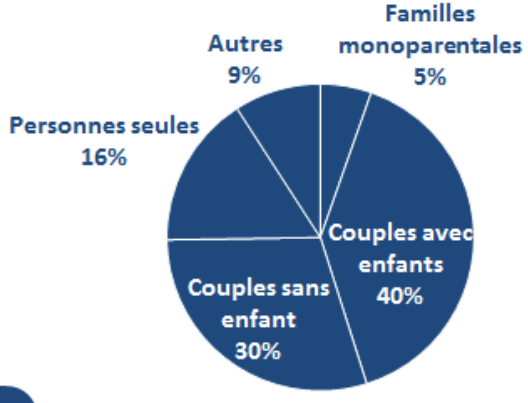
2006

3 213 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants
1 117	172	42
83,9 %	12,9 %	3,2 %

1 332 logements





2011

+ 189 habitants

- 24 logements

+ 44 RP

- 40 RS

- 28 LV

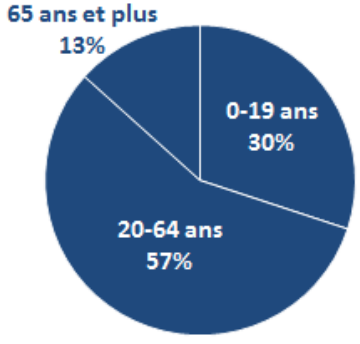
0-19 ans	+ 161 hab.
20-64 ans	- 24 hab.
65 ans et +	+ 51 hab.

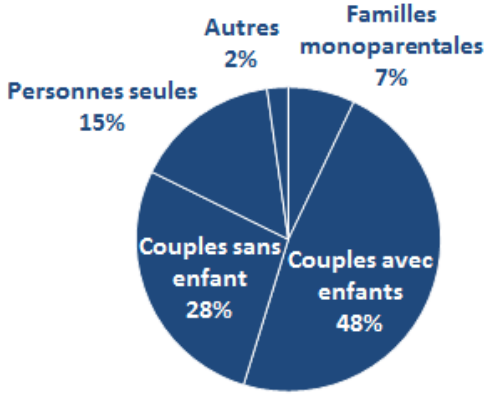
Fam. monop.	+ 22 mén.
Coup. ac. enfants	+ 108 mén.
Coup. ss. enfants	- 12 mén.
Pers. seules	- 1 mén.
Autres	- 76 mén.

3 402 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants
1 161	132	14
88,8 %	10,1 %	1,1 %

1 308 logements





Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

24

IV. Caïs

1. Le site

Une partie du territoire au nord du secteur est située en zone de risque moyen du Plan de Prévention du Risque Incendie et Feux de Forêts, la partie sud du quartier et les rives du Reyran sont situées en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation.

- Les rives du Reyran constituent un corridor écologique ainsi qu'un réservoir de biodiversité ;
- Une grande partie des zones agricoles de Caïs sont classées en Appellation d'Origine Contrôlée ;
- Le hameau de Caïs comprend un bâtiment historique classé : la mosquée Missiri ;
- La partie sud-est du secteur est classée en Site Patrimonial Remarquable ;
- Au sud, à proximité de la zone d'activité de la Palud, le secteur comprend une zone humide ;

2. Accessibilité

Le territoire est desservi au nord par l'échangeur autoroutier A8. Il est traversé du nord au sud par la rue des combattants d'afrique du nord qui rejoint la départementale D4. Il est ensuite desservi par une multitude de voies locales, notamment dans les secteurs résidentiels. Les zones agricoles sont moins desservies en matière de voirie.

3. Fonctionnement urbain

Équipements structurants
Carte du tissu urbain : type d'habitat (collectif, mixte, fonctionnel, tissu historique, tissu commercial, ZAE, tissu de loisirs, campings,..)

Le secteur de Caïs est un quartier situé en périphérie du centre-urbain. Morphologiquement peu structuré, le secteur de Caïs est constitué à la fois d'habitat collectif et pavillonnaire, d'activités commerciales, artisanales , du BTP et agricoles, et d'espaces boisés et naturels.
Quartier familial, composé principalement de couples avec enfants, Caïs est relativement attractif puisqu'il voit augmenter son nombre d'habitants entre 2006 et 2009.

Il se divise en quatre secteurs distincts :

- Au sud, la zone d'activité de la Palud est située en entrée ouest de Fréjus. Elle comprend du commerce et de l'artisanat sur 25 hectares ;
- Du sud au nord, le long de l'axe routier départemental D4, les secteurs résidentiels divers :
  - Le verger des arènes et les nectarines, entre la zone d'activité de la Palud et le Reyran. Ce sont deux lotissements de type pavillonnaire ;
  - Le Colombier, caractérisé par deux campings, de l'habitat collectif et de l'habitat pavillonnaire en lotissement ;
  - Le camp Robert, caractérisé par de l'habitat collectif en lotissement, un camping, des équipements et des commerces ;
  - Le hameau de Caïs, caractérisé par de l'habitat pavillonnaire en lotissement, de l'habitat collectif, des équipements, des commerces, un camping et une résidence touristique ;
  - La baume, caractérisé par trois campings ;
- Au nord, à proximité de l'échangeur de l'autoroute, le pôle du Capitou industrie, qui comprend du commerce, des services et des entreprises du BTP et le pôle d'excellence Jean Louis ;
- Au-dessus de l'autoroute A8, le quartier Lecocq, qui comprend le pôle BTP et des équipements.

Le secteur de Caïs est également caractérisé par une activité agricole développée autour des secteurs résidentiels.

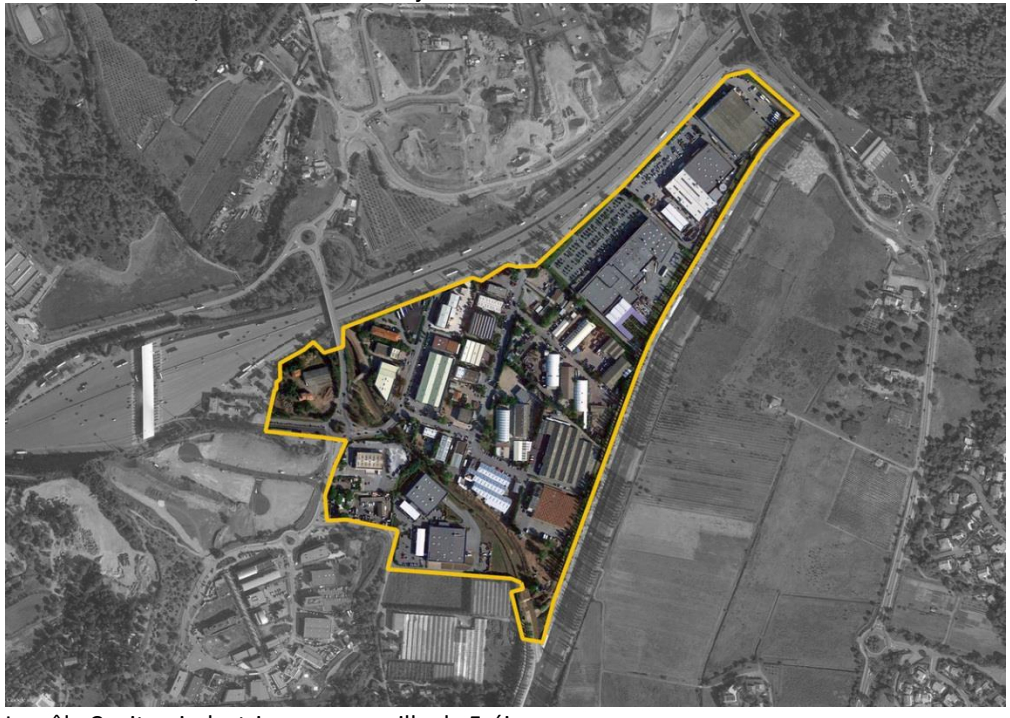
4. Contraintes et enjeux

- Structurer un secteur aujourd'hui peu organisé, aux multiples fonctions et avec une urbanisation diffuse ;
- Maintenir l'activité agricole, porteuse d'un développement économique en circuit court et d'une production locale ;
- Préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité ;
- Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités existantes afin de créer des lieux de vie au cœur d'une urbanisation diffuse ;

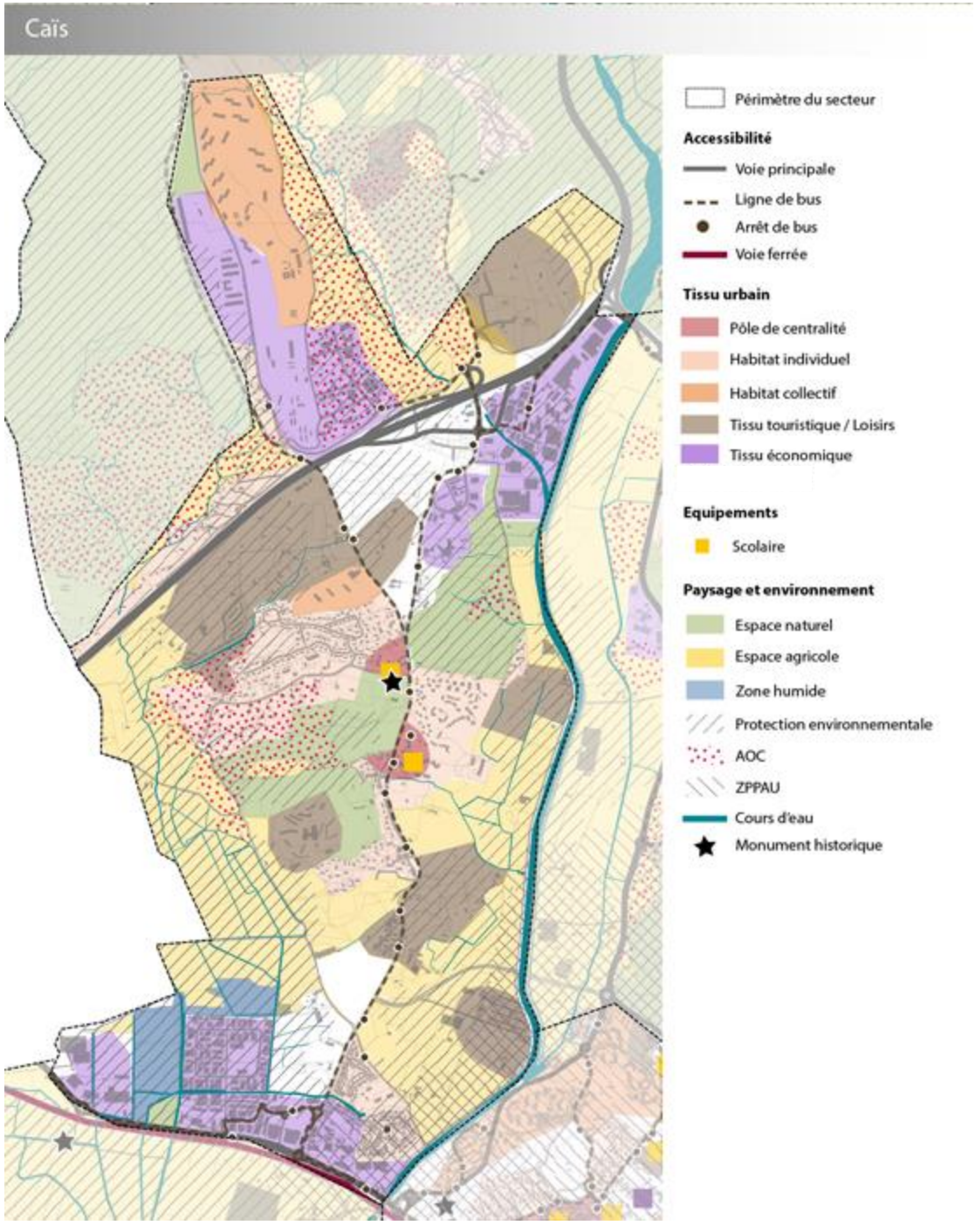
Le quartier résidentiel de Caïs, source : citadia

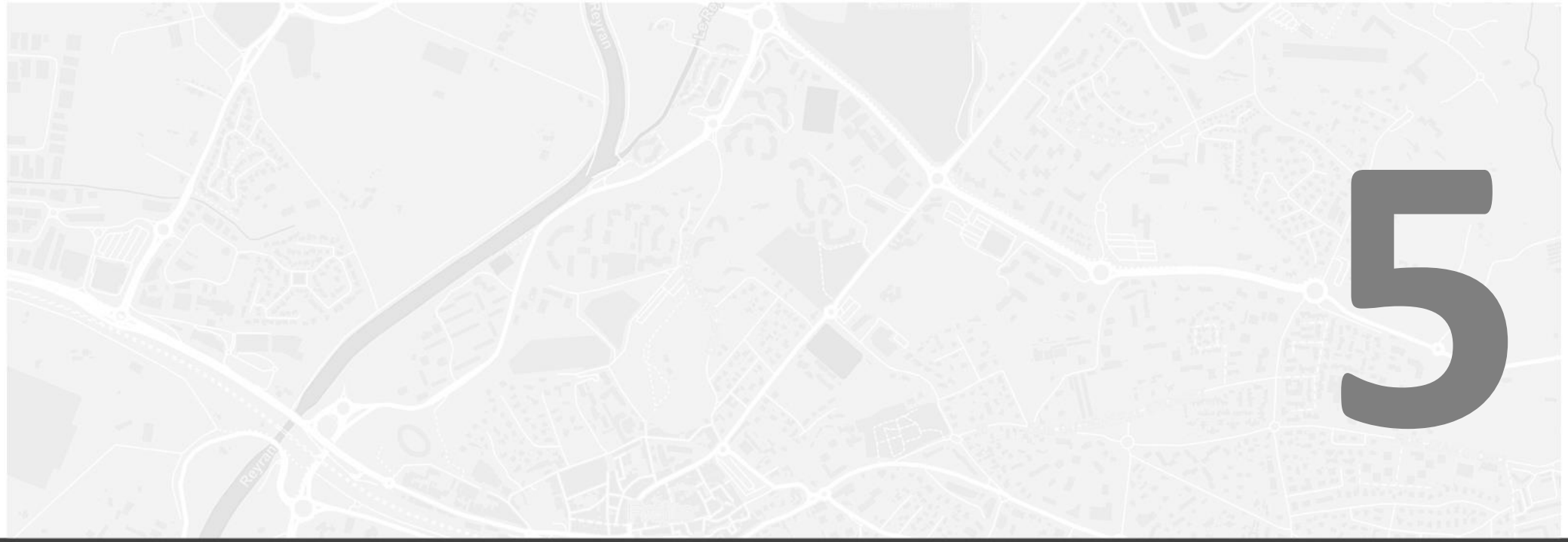
Zone d’activité de la Palud ; source : la CAVEM

Le centre de Caïs ; source : ville de Fréjus



Le pôle Capitou industrie ; source : ville de Fréjus


Caïs
Périmètre du secteur
Accessibilité
Voie principale
Ligne de bus
Arrêt de bus
Voie ferrée
Tissu urbain
Pôle de centralité
Habitat individuel
Habitat collectif
Tissu touristique / Loisirs
Tissu économique
Equipements
Scolaire
Paysage et environnement
Espace naturel
Espace agricole
Zone humide
Protection environnementale
AOC
ZPPAU
Cours d'eau
Monument historique



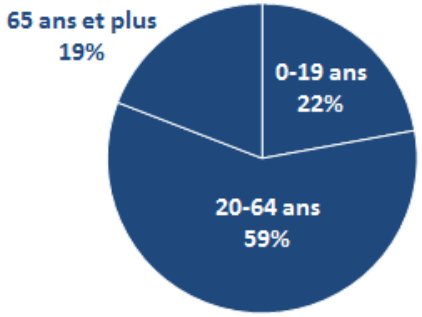
5

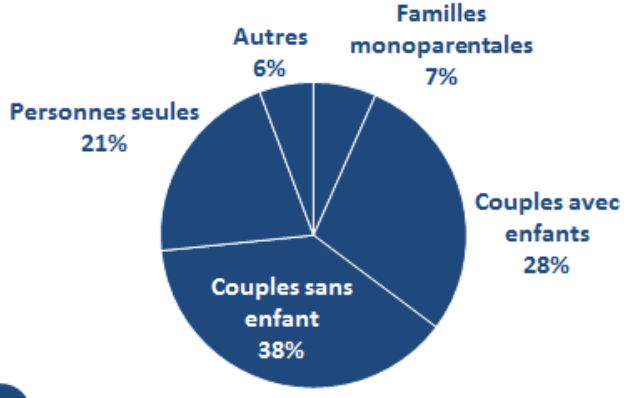
Tour de mare

2006

9 829 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
4 037	883	185	5 106 logements
79,1 %	17,3 %	3,6 %	

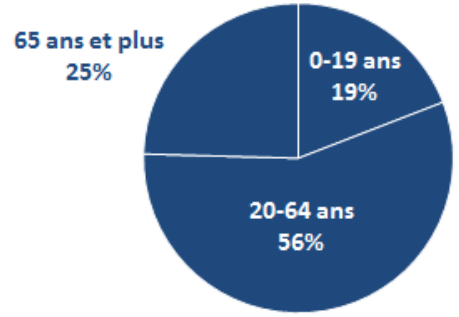


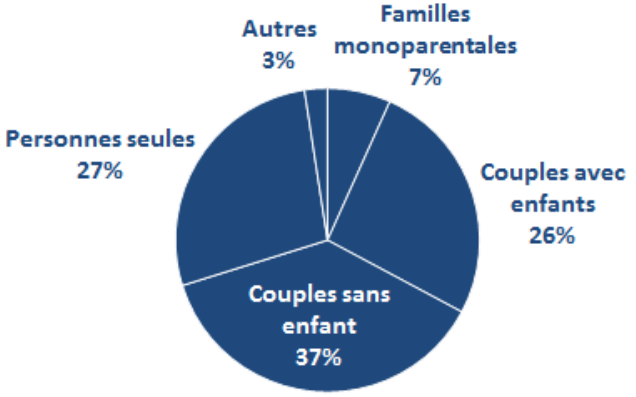


2011

10 756 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
4 711	926	128	5 765 logements
81,7 %	16,1 %	2,2 %	





+ 927 habitants

+ 659 logements

+ 674 RP
+ 43 RS
- 57 LV

0-19 ans	- 118 hab.
20-64 ans	+ 282 hab.
65 ans et +	+ 763 hab.

Fam. monop.	+ 49 mén.
Coup. ac. enfants	+ 75 mén.
Coup. ss. enfants	+ 221 mén.
Pers. seules	+ 447 mén.
Autres	- 116 mén.

Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

V. Tour de Mare

1. Le site

Les parties est et ouest du territoire qui encadrent les quartiers résidentiels sont situés en zone de risque moyen du Plan de Prévention du Risque Incendie et Feux de Forêts. Les rives du Reyran sont situées en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation.

- La plaine agricole et les espaces boisés à l'est et à l'ouest du secteur constituent des corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité ;
- La zone agricole fait l'objet d'une Appellation d'Origine Contrôlée ;
- Le sud-ouest à l'est du secteur est classé en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain. Il fait également l'objet de nombreux bâtiments historiques et d'un site inscrit ;
- La plaine agricole et les espaces boisés à l'est et à l'ouest du secteur constituent des ZNIEFF terrestres de type 1 et 2 ;
- Ils constituent également des espaces naturels remarquables ;
- Le secteur est composé de deux réservoirs de milieux humides ;

2. Accessibilité

Le territoire est traversé du nord au sud par deux liaisons principales :

- La départementale D37 ;
- La départementale DN7 ;

Il est ensuite desservi par une multitude de voies locales, notamment dans les secteurs résidentiels. Les zones agricoles sont moins desservies en matière de voirie.

3. Fonctionnement urbain

Tour de Mare est un secteur résidentiel, de type pavillonnaire moyennement dense en périphérie du centre de Fréjus.
En bordure du massif de l'Estérel au nord, entouré par des espaces naturels et agricoles d'est en ouest, c'est un quartier qui bénéficie d'un cadre de vie agréable et de l'identité « ville jardin ». 81.7% des logements sont des résidences principales.
Tour de Mare est un secteur attractif qui gagne 927 habitants entre 2006 et 2011. Il fait cependant face à un vieillissement de la population et une augmentation du nombre de personnes seules de 21% à 27% entre 2006 et 2009).
L'est du secteur est caractérisé par une activité agricole. Il comprend également un camping et une résidence vacances.

4. Contraintes et enjeux

- Préserver l'identité du quartier « ville-jardin » et son cadre de vie privilégié ;
- Pallier à l'absence de centralité qui caractérise le territoire uniquement à vocation résidentielle ;
- Limiter l'étalement urbain afin de préserver les secteurs naturels et agricoles qui encadrent le territoire. ;
- Maintenir l'activité agricole, porteuse d'un développement économique en circuit court et d'une production locale ;
- Préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité et conserver les qualités de nature en ville ;

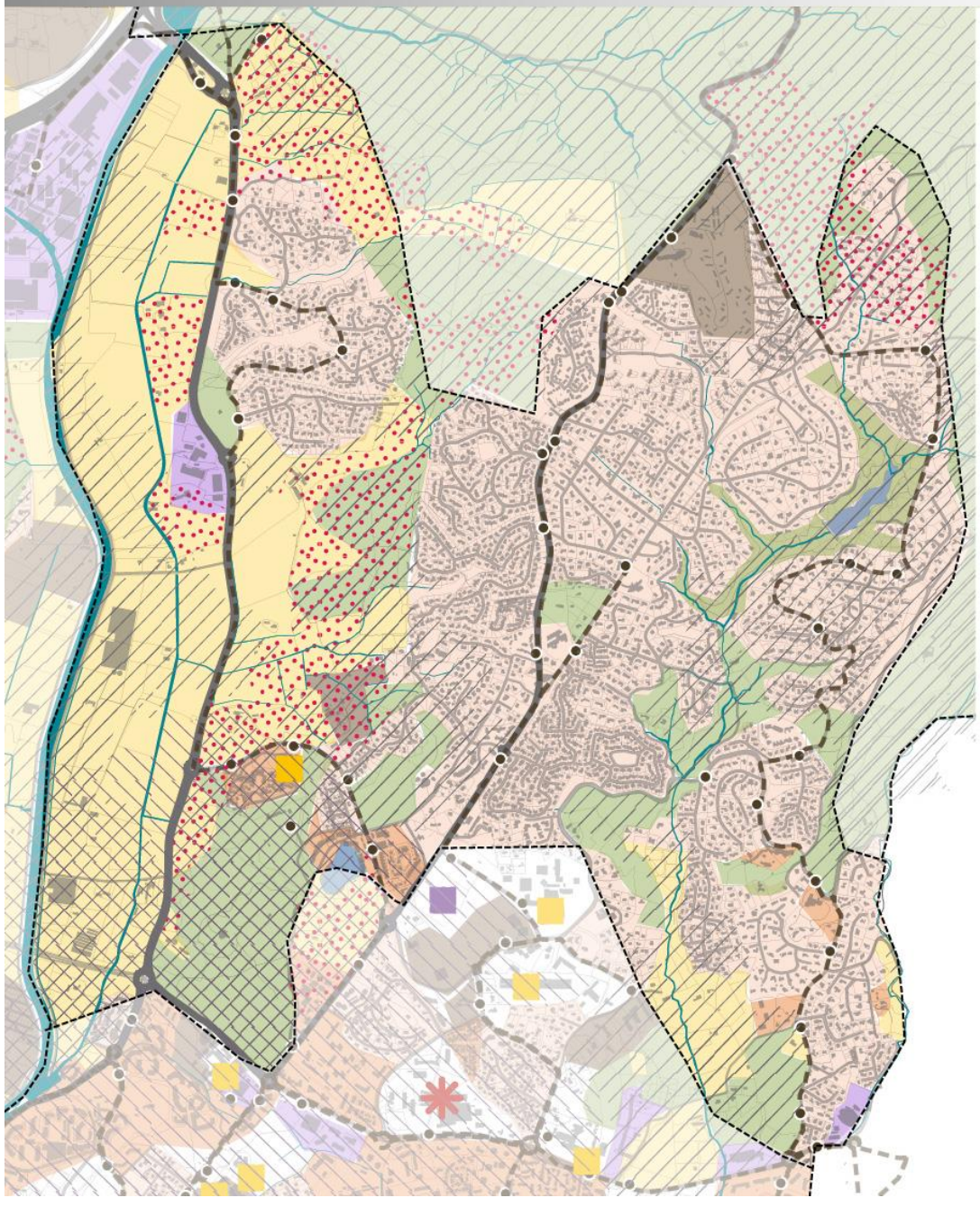
Source : Citadia Conseil

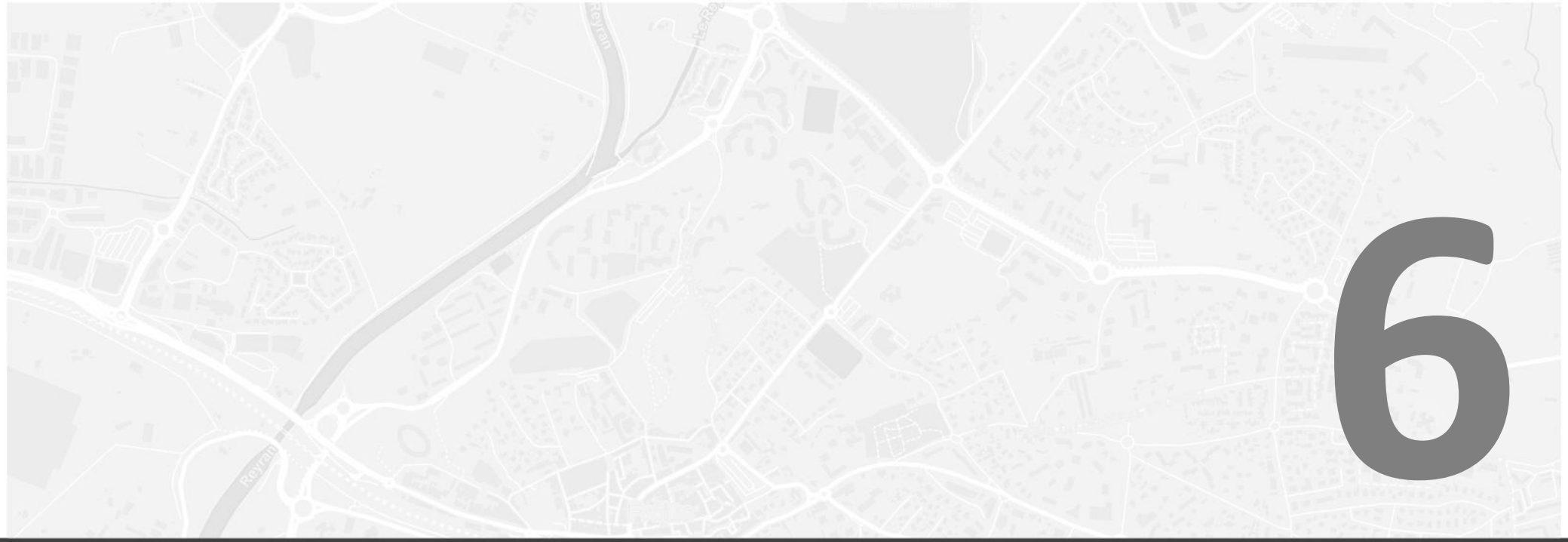
Source : Citadia Conseil

Source : citadia conseil

Source : citadia conseil

Tour de mare


Périmètre du secteur
Accessibilité
Voie principale
Ligne de bus
Arrêt de bus
Tissu urbain
Pôle de centralité
Habitat individuel
Tissu touristique / Loisirs
Tissu économique
Equipements
Scolaire
Paysage et environnement
Espace naturel
Espace agricole
Zone humide
Protection environnementale
AOC
Cours d'eau



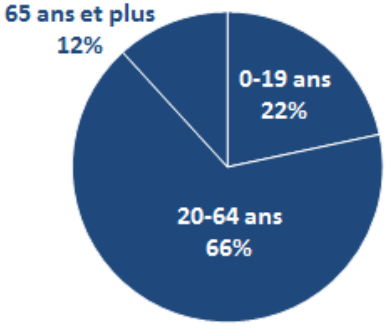
6

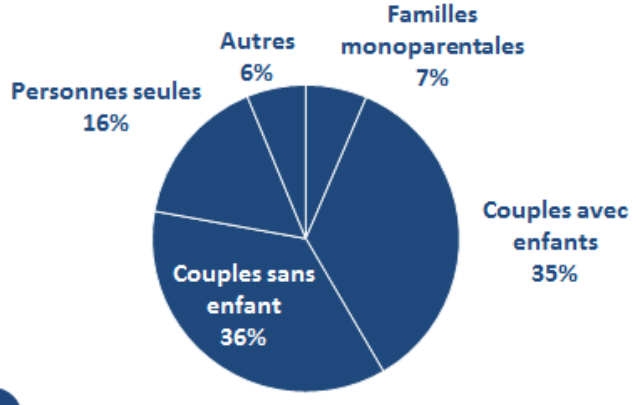
Capitou-extérieurs

2006

2 923 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
888	3 217	46	4 151 logements
21,4 %	77,5 %	1,1 %	

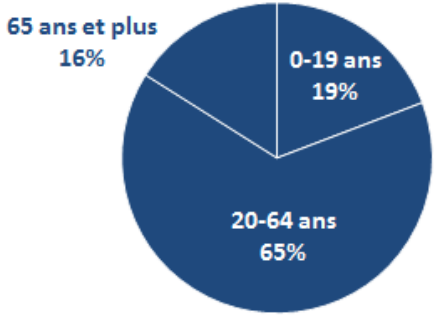


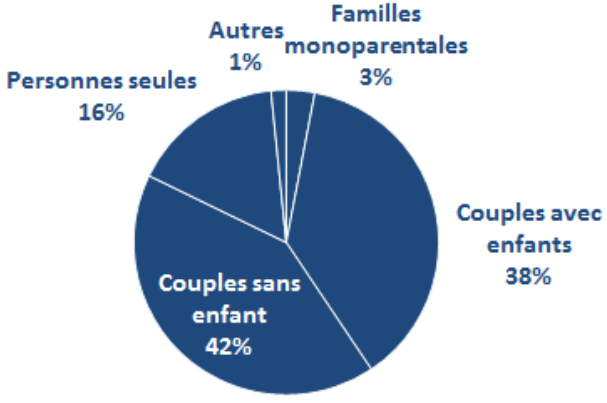


2011

1 790 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
500	1 825	2	2 328 logements
21,5 %	78,4 %	0,1 %	





- 1 133 habitants
- 1 823 logements
  - 388 RP
  - 1 392 RS
  - 44 LV

0-19 ans	- 288 hab.
20-64 ans	- 787 hab.
65 ans et +	- 57 hab.

Fam. monop.	- 42 mén.
Coup. ac. enfants	- 123 mén.
Coup. ss. enfants	- 113 mén.
Pers. seules	- 60 mén.
Autres	- 47 mén.

Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

VI. Capitou-extérieurs

1. Le site

L'intégralité du secteur est située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêt. Les rives du Reyran sont situées en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondations.

- Le secteur est constitué de corridors écologiques au sud ;
- L'ensemble du territoire constitue un réservoir de biodiversité ;
- Les zones agricoles au sud du secteur font l'objet d'une Appellation d'Origine Contrôlée ;
- La partie est du secteur et les rives du Reyran sont classées en ZNIEFF terrestres de btype 2, la partie nord-est du secteur est classée en ZNIEFF terrestre de type 1 ;
- La moitié du territoire Est est un site classé ;
- La partie est du secteur et les rives du Reyran sont classées en zone Natura 2000 ;
- L'intégralité du territoire constitue un espace naturel remarquable ;

2. Accessibilité

Le territoire est desservi par les départementales DN7 d'est en ouest et par la départementale D237 au niveau de Saint Jean de Cannes.
Il est maillé par plusieurs voies locales au niveau des deux hameaux résidentiels.

3. Fonctionnement urbain

Le secteur de Capitou est situé au nord de la commune de Fréjus, en bordure du massif de l'Estérel.
Secteur résidentiel, de type pavillonnaire, il bénéficie d'un cadre de vie de qualité.
En perte d'attractivité (- 1 133 habitants entre 2006 et 2011), il est constitué majoritairement de familles (42% de couples sans enfants et 38% de couples avec enfants).
Le secteur du Capitou s'organise en trois territoires :

- Saint-Jean de Cannes : le territoire s'organise en deux lotissements avec de l'habitat individuel pavillonnaire et est doté d'un groupe scolaire ;
- Saint Jean de l'Estérel : composé d'un habitat diffus collinaire ;
- Pin la lègue : au sud-ouest du secteur, à proximité du camping est un quartier résidentiel de type pavillonnaire.

Le secteur du Capitou recense également un grand camping à l'ouest du secteur et un parc de loisirs.
En dehors de ces trois hameaux résidentiels, le secteur fait partie intégrante du massif de l'Estérel.

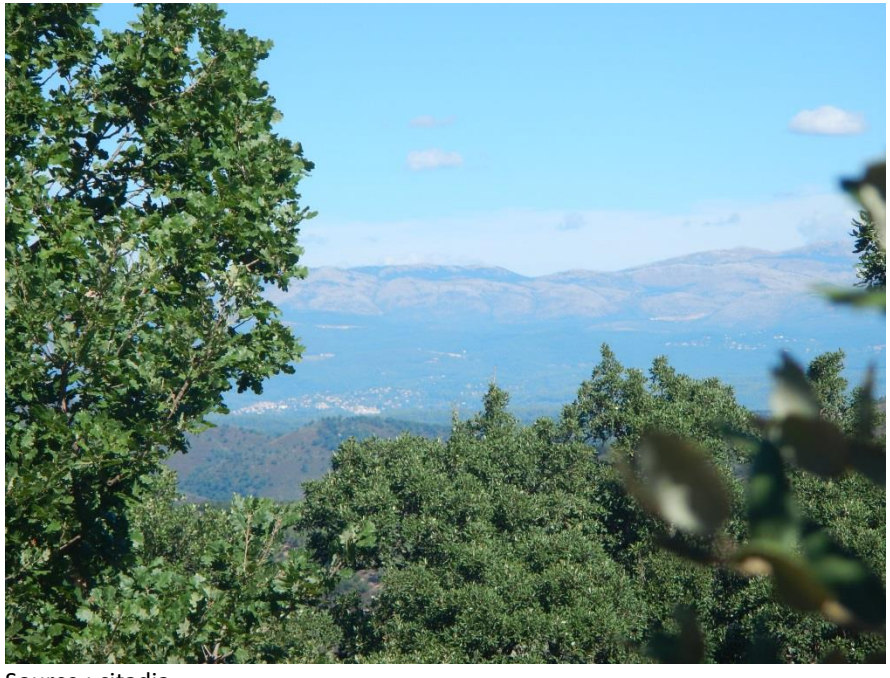
4. Contraintes et enjeux

- Un secteur en marge de la commune qui bénéficie d'un cadre de vie privilégié mais enclavé vis-à-vis du centre de Fréjus ;
- Préserver le cadre de vie privilégié des secteurs d'habitat ;
- Sauvegarder les milieux naturels et le massif de l'Estérel, poumon vert de la commune ;
- Limiter l'étalement urbain et le mitage de l'urbanisation afin de préserver les milieux naturels et la biodiversité.

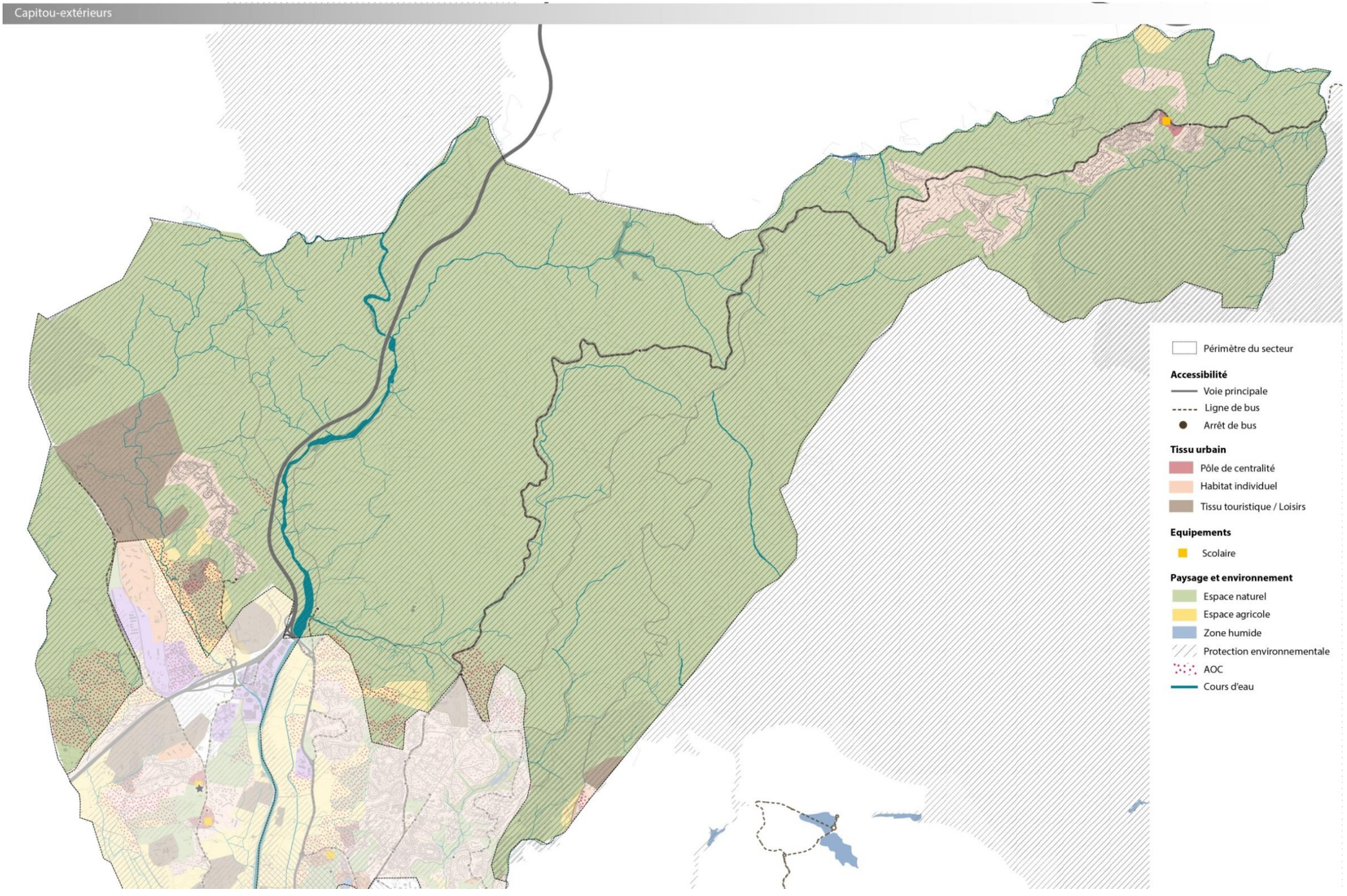
Source : ville de Fréjus

Source : citadia

Source : citadia



Source : citadia

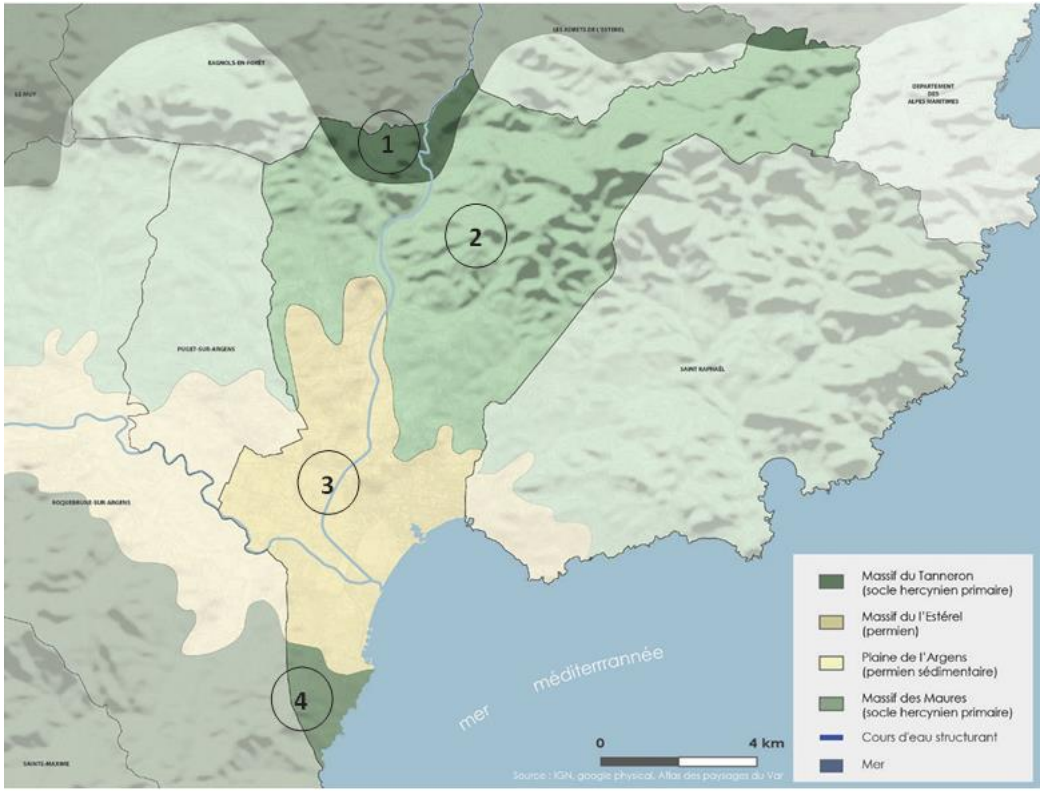

Périmètre du secteur
Accessibilité
Voie principale
Ligne de bus
Arrêt de bus
Tissu urbain
Pôle de centralité
Habitat individuel
Tissu touristique / Loisirs
Equipements
Scolaire
Paysage et environnement
Espace naturel
Espace agricole
Zone humide
Protection environnementale
AOC
Cours d'eau

Chapitre 7 : État Initial de l'Environnement

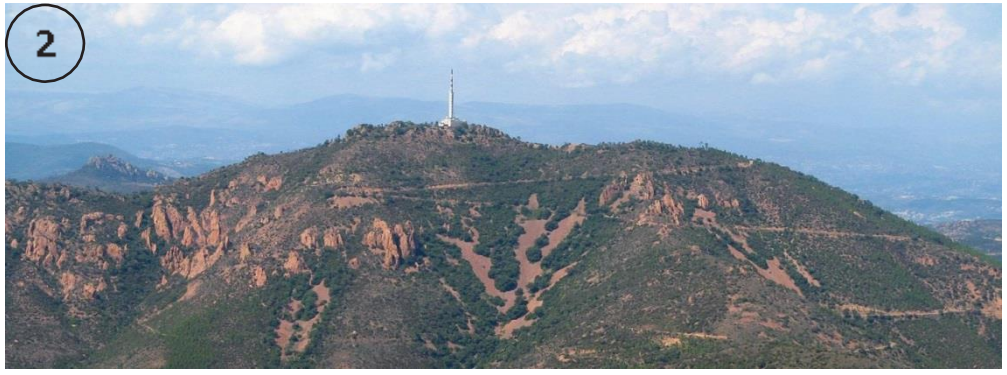
I. Un paysage emblématique, une ville aux paysages diversifiés entre nature et culture

1. Une diversité géomorphologique créatrice de paysages remarquables

Le territoire de Fréjus se décompose en 4 grandes unités qui se sont définies grâce à des socles géomorphologiques.



Le massif granitique du Tanneron dont le sol acide permet la culture du mimosa.



Le Pic de l'Ours, surplombant le massif de l'Estérel et ses couleurs chaudes dues à la rhyolite (roche composée de quartz, de feldspath, d'amphibole et de biotite).

La plaine alluviale de l'Argens, entre cultures, zones humides et littoral bâti.

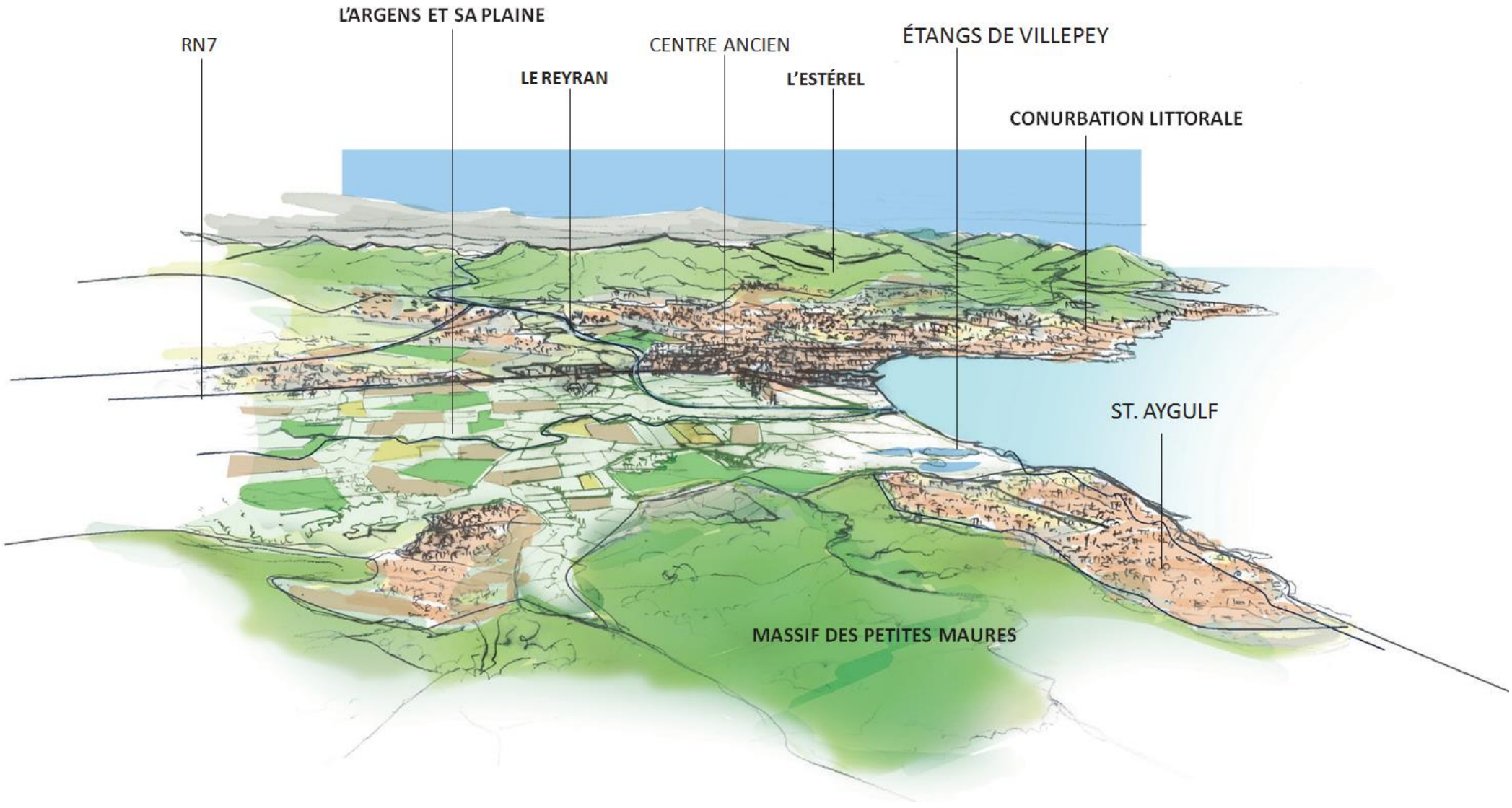
Le massif des petites Maures et sa végétation rase (chênes kermès, lentisques, cistes,...). Véritable terrasse sur le paysage du golfe.

2. *Les grandes entités paysagères*

À partir des unités paysagères décrites ci-dessus, le territoire de Fréjus présente des entités distinctes qui permettent d'apprécier la diversité paysagère du territoire communal :

- les massifs, promontoires naturels sur l'Est Varois (le massif de l'Esterel et les petites Maures) ;
- les plaines agricoles (Reyran et Argens) ;
- le littoral entre espace urbain et zone à haute valeur écologique.

Les entités paysagères du territoire communal



3. Les massifs, promontoires naturels sur l'Est Varois : le massif de l'Esterel

Fréjus et la plaine de l'Argens - vue du col de Testanier

Les Adrets-de-l'Estérel et ses collines

Les îles de Lérins, vues du hameau de St-Jean-de -Cannes

Le massif de l'Estérel occupe les deux tiers du territoire communal de Fréjus. Sa topographie et son orientation créent une remarquable diversité de paysages qui s'ouvrent sur le grand territoire :

- Le nord-est de la commune offre un spectaculaire point de vue sur la baie cannoise et les îles de Lérins, notamment au sein du hameau de St. Jean de Cannes, perché entre roches rouges et littoral.
- Le nord du massif offre quant à lui des points de vue intéressants sur les collines mitées des Adrets. On trouve ici d'anciennes bastides marquées par de splendides alignements de platanes ainsi qu'un bâti agricole aujourd'hui reconverti (bergeries notamment).
- Au sud du col de Testanier, le point de vue se retourne pour dévoiler Fréjus, la plaine de l'Argens et la mer. On retrouve, sur ce versant ensoleillé, la flore caractéristique de garrigue méditerranéenne.

L'Estérel, un paysage habité et pratiqué

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES

1 - Pteridium aquilinum - Fougère aigle
2 - Erica arborea - Bruyère arborescente
3 - Arbustus unedo - Arbousier
4 - Castanea sativa - Châtaignier
5 - Quercus suber - Chêne liège
6 - Acacia dealbata - Mimosa
7 - Eucalyptus nitens - Eucalyptus

4. Les massifs, promontoires naturels sur l'Est Varois : les Petites Maures

La côte, vue des petites Maures

St Aygulf et son mitage du littoral au point haut

Situé au sud de la commune, le massif des petites Maures surplombe le golfe de Fréjus et offre un fantastique panorama sur la plaine de l'Argens, la ville puis l'Estérel sur fond de Méditerranée. St-Aygulf s'y est installé pour sa position dominante, ce promontoire naturel conserve un patrimoine historique et paysager à préserver. Le massif des petites Maures observe une végétation plus rase que celle de l'Estérel. Ceci s'explique notamment par une répétition d'incendies faisant disparaitre les chênaies au profit de plantes pionnières adaptées aux conditions extrêmes du climat méditerranéen (cades, cistes, bruyères arborescentes,...).

Le massif des petites Maures, un paysage contrasté à préserver

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES

1 - Cistus saviifolius - Ciste à feuille de sauge
2 - Erica arborea - Bruyère arborescente
3 - Arbustus unedo - Arbousier
4 - Juniperus oxycedrus - Genévrier cade
5 - Quercus suber - Chêne liège

5. Vallon du Reyran, support de découverte du paysage Fréjusien

Le Reyran marque profondément le territoire fréjusien : ce cours d'eau capricieux a été canalisé à la suite de la rupture du barrage de Malpasset (dans le massif de l'Estérel) et dessine une plaine agricole nord/sud séparant les promontoires bâtis de Caïs et de la Tour de Mare pour rejoindre plus loin la plaine agricole de l'Argens. Le vallon du Reyran est parsemé d'exploitations diverses (pépinières, maraîchage, horticulture,...) témoins d'une activité agricole encore bien présente dans ce secteur. Ce paysage particulier, très ouvert, tranche avec le couvert des pins parasols dominant la quasi-totalité du piémont de l'Estérel. L'ambiance ici se fait plus «bucolique», plus fraîche (peupliers, graminées, saules, plaines enherbées) grâce à l'humidité et à la richesse des sols.

La plaine du Reyran forme une respiration, une ouverture sur les massifs environnants et un formidable support de promenade et de découverte pour les fréjusiens.

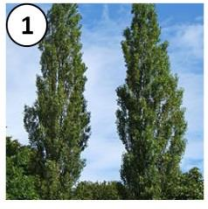
Le Canal du Reyran, un atout pour Fréjus

Vue de la plaine et des serres depuis le Parc de la villa Aurélienne

Le couvert des pins parasols et les cultures d'oliviers en bord de plaine

Le Canal du Reyran et son empreinte dans le paysage de la plaine

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES



1 - Populus nigra - Peuplier noir
2 - Olea europea - Olivier
3 - Salix babylonica - Saule pleureur
4 - Arundo donax - Canne de Provence

Les pépinières : éléments marquants dans le paysage du vallon du Reyran

6. La plaine de l'Argens, un terroir agricole à préserver

La plaine de l'Argens marque une porte d'entrée naturelle sur le territoire de la commune de Fréjus. La zone d'activité (la Palud), guidée par la RND 7, a peu à peu colonisé le nord du secteur formant une limite franche entre le vallon du Reyran et le reste de l'estuaire.

Aux pieds du centre historique, l'Argens a dessiné une grande étendue encore et toujours façonnée par l'agriculture : les bocages séparent des élevages, des fermes, des pâturages, des exploitations maraîchères et des pépinières.

Les inondations successives ont fait de cette plaine un espace presque inaccessible ou s'organisent des pratiques marginales qui dénaturent le site : il n'est pas rare d'y observer des dépôts sauvages de déblais / déchets et quelques « décharges » à ciel ouvert qui en plus de dénaturer le paysage de la plaine, polluent les sols et perturbent la biodiversité.

La plaine de l'Argens reste toutefois un espace riche de diversité végétale et paysagère.

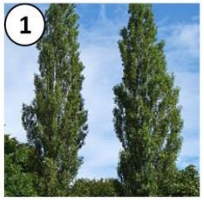
Ici encore un formidable potentiel s'offre à la ville en termes de circulations douces et de découverte des richesses du paysage fréjusien.

Au cœur de la plaine de l'Argens

Prés, bocages et massifs, un paysage surprenant

Les grands espaces à deux pas du centre-ville

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES



1 - Populus nigra - Peuplier noir
2 - Prunus amygdalus - Amandier
3 - Salix babylonica -Saule pleureur
4 - Arundo donax - Canne de Provence
5 - Phragmites australis - Roseau commun

7

7. Le trait de côte, entre préservation et animation : les étangs de Villepey

Issus des extractions de sable et des inondations successives du delta, les étangs de Villepey forment une unité paysagère tout à fait particulière. Les roselières en bord de route créent un écrin qu'il suffit de traverser pour découvrir «un espace nature» qui tranche avec l'animation des plages de St Aygulf et les nuisances de la route. En tant qu'espace naturel péri-urbains, les étangs portent dans le même temps les stigmates de la sur-fréquentation : conflits d'usages / piétinements / déchets / impactant les milieux naturels. On se trouve ici dans une des rares zones humides littorales varoises, un site protégé et aujourd'hui géré par la commune et le conservatoire du littoral. La lecture du grand paysage y est aisée : les grandes étendues d'eau dégagent de nombreuses perspectives sur les massifs des Maures et de l'Estérel à l'est tandis que le rocher de Roquebrune suivi des petites Maures marque les contreforts ouest. Côté flore, le dépaysement est total, des phragmites, lys de mer, salicornes animent les berges suivis de près par les roseaux puis les pins d'Alep qui colonisent les îlets...

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES

1 - Echinophora spinosa - Echinophore épineuse
2 - Pancratium maritimum - Lys de mer
3 - Aster tripolium - Aster maritime
4 - Pinus halepensis - Pin d'alep
5 - Phragmites australis - Roseau commun
6 - Serapias parviflora- Sérapias à petites fleurs

8. Le trait de côte, entre préservation et animation : L'espace Loisirs

L'espace loisirs s'inscrit comme une transition entre la zone protégée des étangs de Villepey et le trait de côte bâti, plus à l'est. Nous sommes ici sur le littoral aménagé, planté d'espèces plus exotiques qui se mêlent à une flore plus locale. Cet espace concentre une «base nature» (issue de la requalification d'un ancien terrain militaire et de son aéroport) ainsi que des équipements de loisirs (parc d'attraction, Aqualand, karting...) dont les structures (grues, grande roue, toboggans,...) apparaissent comme des signaux verticaux dans le grand paysage du delta. Aux pieds de ces signaux, la départementale 559 dessert la zone et apparait comme une entité indépendante, un continuum de la ville, cristallisant la majorité des équipements commerciaux. Nous ne sommes ici, ni dans la plaine de l'Argens, ni au bord de mer. **Là encore un formidable potentiel s'offre à la ville en termes de circulations douces et de découverte des richesses du paysage fréjusien.**

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES

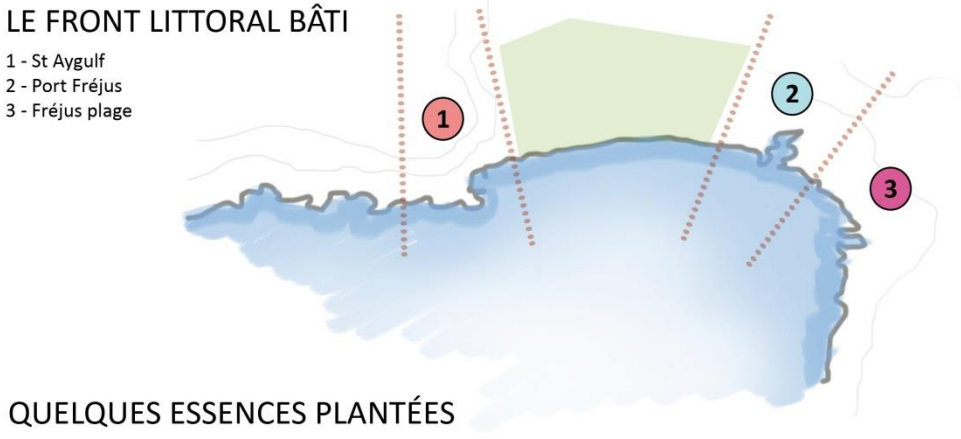
1 - Pinus pinea - pin parasol
2 - Washingtonia filifera - Washingtonia
3 - Agave americana - Agave
4 - Pinus halepensis - Pin d'alep
5 - Globularia vulgaris - Globulaire commune
6 - Aster tripolium - Aster maritime

9. Le trait de côte, entre préservation et animation : le front de mer bâti

Le littoral de Fréjus n'apparaît pas comme un front bâti continu et monotone mais comme une succession d'ambiances aux identités marquées. Au sud de la commune apparait tout d'abord la petite baie de St Aygulf avec ses grandes villas surplombées de superbes pins parasols. Au bord de l'eau, restaurants et plages privées se partagent l'espace sans dénaturer la convivialité des lieux. Plus loin les étangs de Villepey puis la base nature offrent une respiration et de nombreuses percées sur l'intérieur du territoire.

Port Fréjus et sa marina apparaissent ensuite comme une «superstructure» architecturale modifiant le rapport d'échelle au piéton : grands bâtiments, larges quais, verticalité continue des mats. Le rapport à la mer se fait plus dur même si la percée vers la ville médiévale tente de réactiver ce lien entre plaine et rivage.

Plus à l'est, on longe un littoral plus vivant, congestionné en période estivale par l'automobile. La plage, mais aussi les nombreux commerces de Fréjus plage attirent en grands nombres résidents et touristes. St-Raphaël est à deux pas et s'impose comme attraction visuelle depuis la plage notamment grâce au Casino et à son architecture «belle époque».



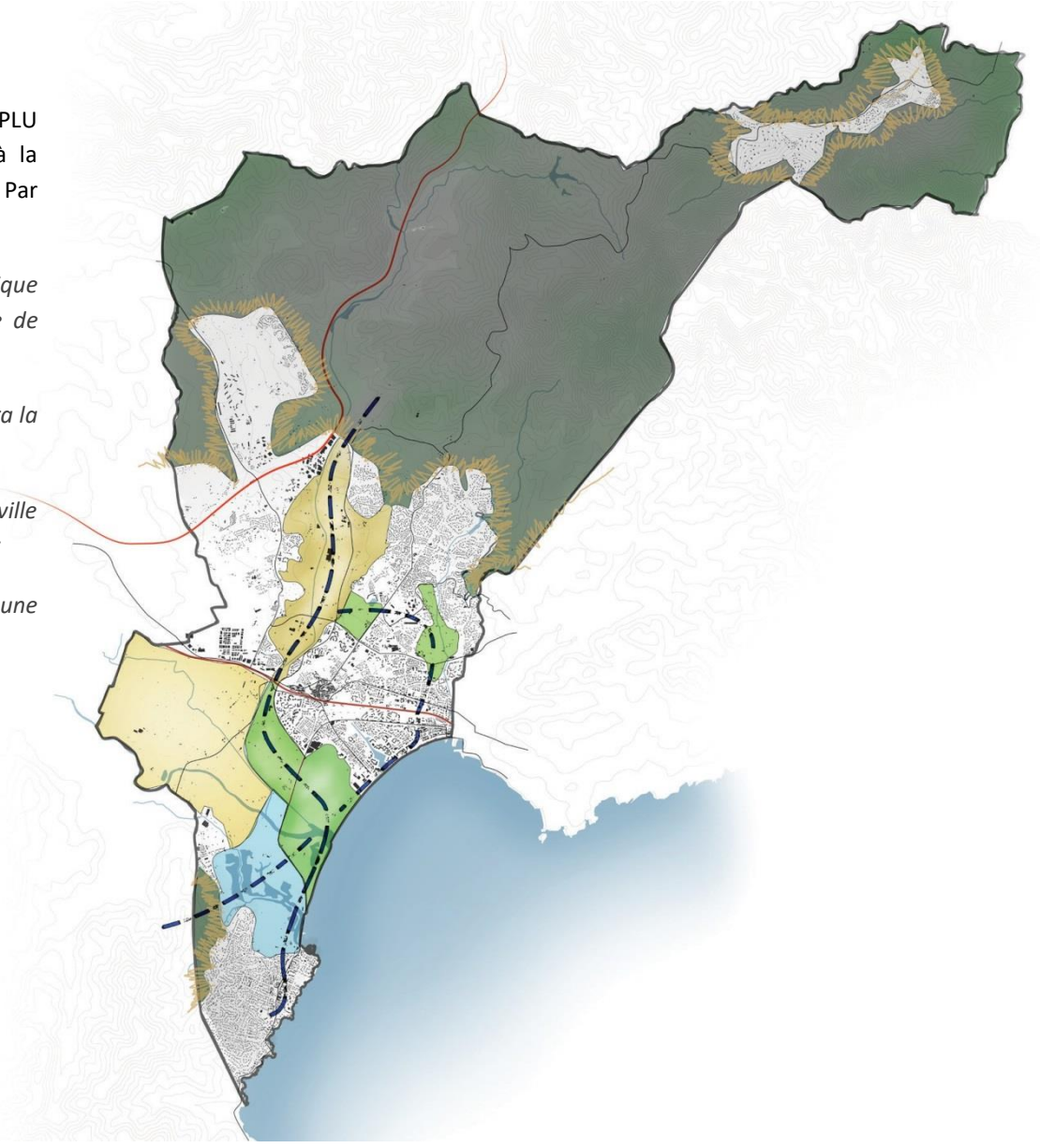
QUELQUES ESSENCES PLANTÉES

1 - Pinus pinea - pin parasol
2 - Washingtonia filifera - Washingtonia
3 - Agave americana - Agave

10. Enjeux liés aux entités paysagères du territoire

Fréjus bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel et diversifié, il s'agit dans le cadre du PLU de mettre en valeur cet écrin et de le rendre accessible au public pour inciter à la préservation par la découverte du patrimoine naturel, urbain et agricole communal. Par exemple :

- *La découverte et la protection du massif de l'Esterel attrait touristique indéniable faisant l'objet d'une opération de classement en « Grand Site de France »*
- *La préservation de l'agriculture et la mise en place de circuit courts permettra la pérennisation des terres agricoles ;*
- *Des cheminements modes doux entre les entités et les espaces de nature en ville peuvent permettre de (re)découvrir des paysages et du patrimoine fréjusien ;*
- *La Base Nature et l'Esterel doivent être reliées pour une cohérence et une accessibilité des espaces à haute valeur.*



La couronne verte de Fréjus // Parcs urbains périphériques

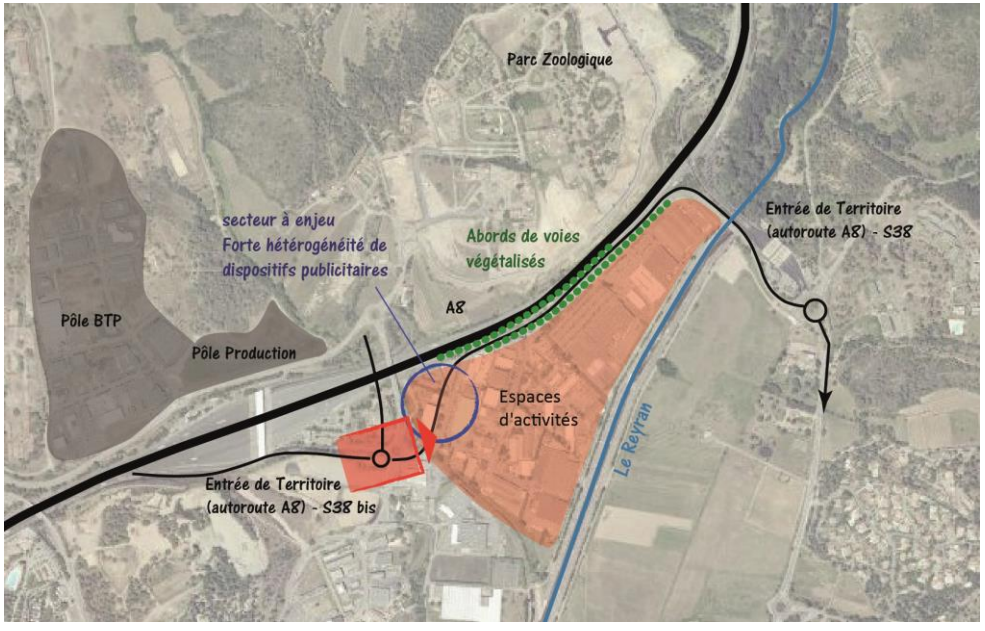
Les terres arables // Une agriculture à dynamiser

Les massifs // Parcs de l'agglomération

Les étangs de Villepey // Entre accessibilité et préservation

11. Des entrées de ville à requalifier

L'autoroute A8



La partie de l'autoroute A8 sur le territoire de Fréjus traverse un paysage à dominante naturelle où l'on distingue diverses occupations du sol.

La partie située au Nord de l'A8 est constituée principalement d'espaces naturels boisés ou agricoles où l'on trouve successivement de l'habitat diffus (villas) partiellement bâti, le pôle BTP, le pôle production et ses activités, de larges emprises militaires, des équipements à vocation de loisirs liés au zoo et le zoo lui-même situé sur un mamelon qui constitue un point fort du paysage.

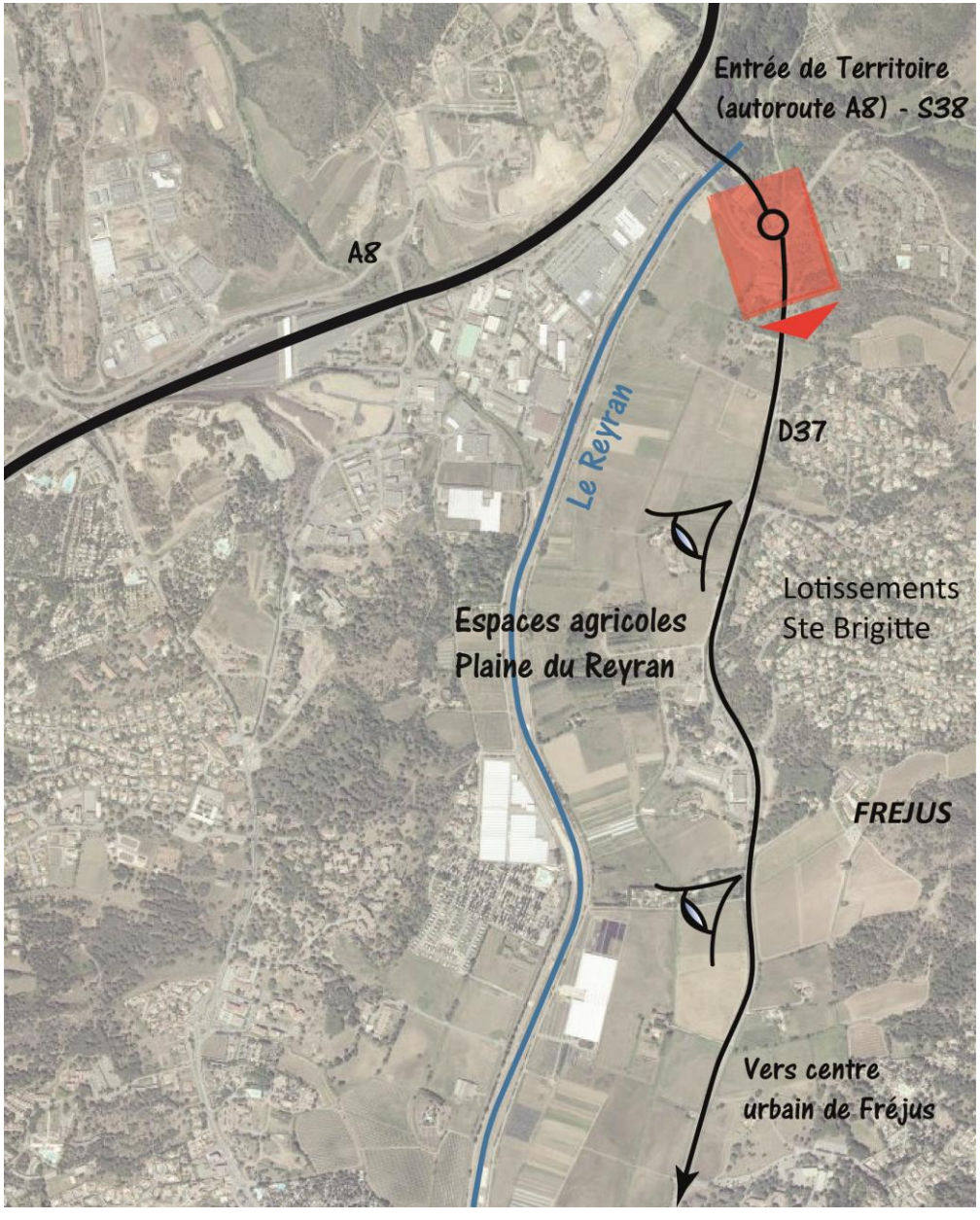
Dans la partie Sud de l'A8, on distingue :

- plusieurs campings localisés en partie arrière, entre la limite avec Puget-sur-Argens et la RD 4,
- La zone d'activités du Capitou, qui se situe entre l'ancien hôpital et l'échangeur Fréjus / Saint-Raphaël.

Cette zone d'activités se trouve implantée entre l'A8 et la plaine agricole préservée ; elle offre une façade sur l'autoroute qui, par endroit, jouxte celui-ci bien que d'une qualité peu valorisante, les constructions sont les seuls éléments qui signalent la présence d'un pôle urbain à proximité. Les marges de recul entre l'A8 et la zone d'activités sont de 40 m minimum pour les constructions à usage d'activités industrielles ou commerciales (50 m pour les habitations). L'absence de traitement de ces marges de recul conforte le caractère hétérogène propre à ce type d'occupation du sol. Ainsi, l'A8 ne traverse pas de zones urbanisées denses, seulement quelques secteurs d'habitat diffus.

L'entrée sur le territoire communal de Fréjus par la sortie d'autoroute est marquée par la zone d'activité du Capitou. Cet espace est fortement impacté par les nombreuses enseignes publicitaires. Les abords des voies au sein de la zone d'activités bénéficient d'un potentiel de valorisation par un traitement végétal.

La Départementale 37



L'entrée de ville par la Départementale 37 révèle la qualité de ce secteur. Cet axe nord-sud traverse les espaces agricoles de la plaine du Reyran et met en valeur le patrimoine agricole et naturel environnant. Cet espace ouvert offre des vues sur le grand paysage et les massifs boisés au nord. Il représente un fort enjeu de préservation.

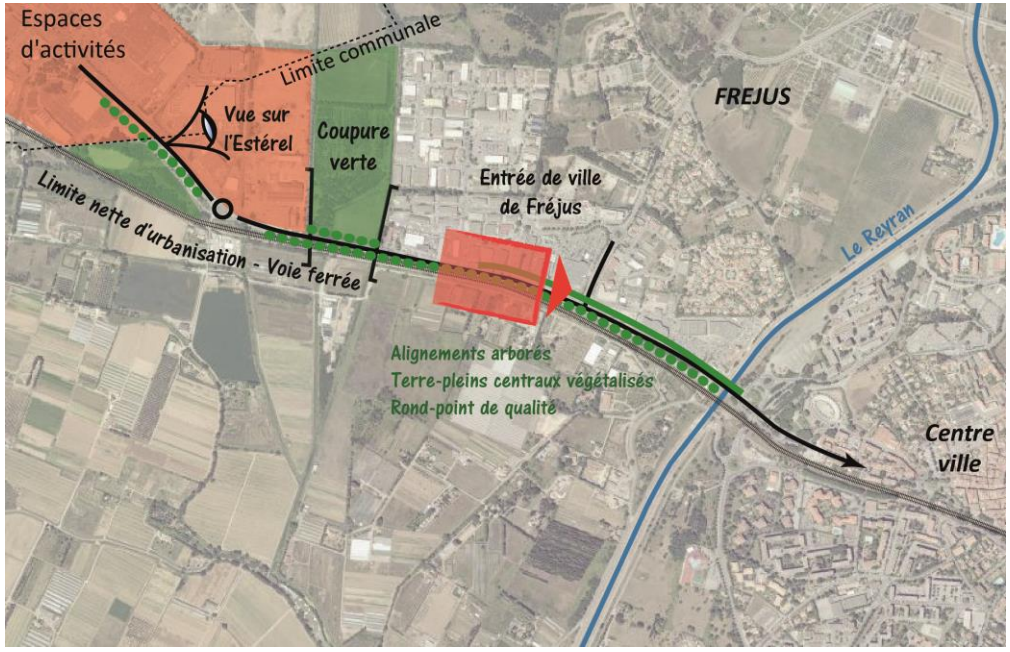
La nationale 7 à l'Ouest

La RN 7 est une voie de liaison avec les communes varoises à l'Ouest de Fréjus; c'est également une entrée en ville depuis l'échangeur de l'autoroute A8 de Puget-sur-Argens. Elle est bordée au sud par la voie ferrée qui crée une coupure avec la plaine agricole de l'Argens, et au nord par plusieurs zones d'activités dont les constructions sont implantées au minimum à 25 m de son axe.

La nature même de cette voie, une 2X2 voies avec îlot central, lui confère un caractère de voie rapide qui induit des nuisances de vitesse et de bruit. La portion de RN 7 étudiée en entrée de ville offre les caractéristiques et les défauts liés aux voies de desserte des zones d'activités commerciales et des voies rapides : profusion de signalétique non hiérarchisée qui rend le repérage confus et bâtiments sans identité particulière.

Toutefois, sa localisation à proximité des vestiges d'un ancien pont romain et le fait qu'elle aboutisse aux arènes de Fréjus, aux portes du centre-ville, lui confère un potentiel significatif en matière d'identité et d'expression d'une véritable entrée de ville.

De plus, et bien qu'étant mise à distance par la voie ferrée, la RN 7 longe un vaste espace dégagé à dominante naturelle situé au Sud. Cette configuration peut offrir un large dégagement visuel sur le grand paysage, en partie Sud-Ouest en direction de l'embouchure de l'Argens. Actuellement, la vue est altérée par un mur longeant en partie la voie SNCF.



La DN7 au Nord

La route RDN7 en entrée de ville Nord correspond à la voie aurélienne. Elle s'inscrit sur une légère hauteur collinaire (la ligne de crête se situe au niveau de la villa aurélienne) qui domine, d'un côté la plaine du Reyran et de l'autre le secteur de Valescure. Le parcellaire est irrégulier constitué tantôt de parcelles longues de taille moyenne, tantôt de parcelles plus grandes et plus larges.

On distingue deux séquences sur ce tronçon de voie :

- une première partie, au sein de laquelle la voie est bordée par un bâti très peu dense ; il s'agit notamment d'ensembles de logements collectifs implantés en retrait de la voie,
- une seconde séquence, qui correspond à la majeure partie du tracé, comporte très peu de constructions et est bordée d'un relief collinaire boisés (pins parasol) où se situe le site protégé de la villa aurélienne.

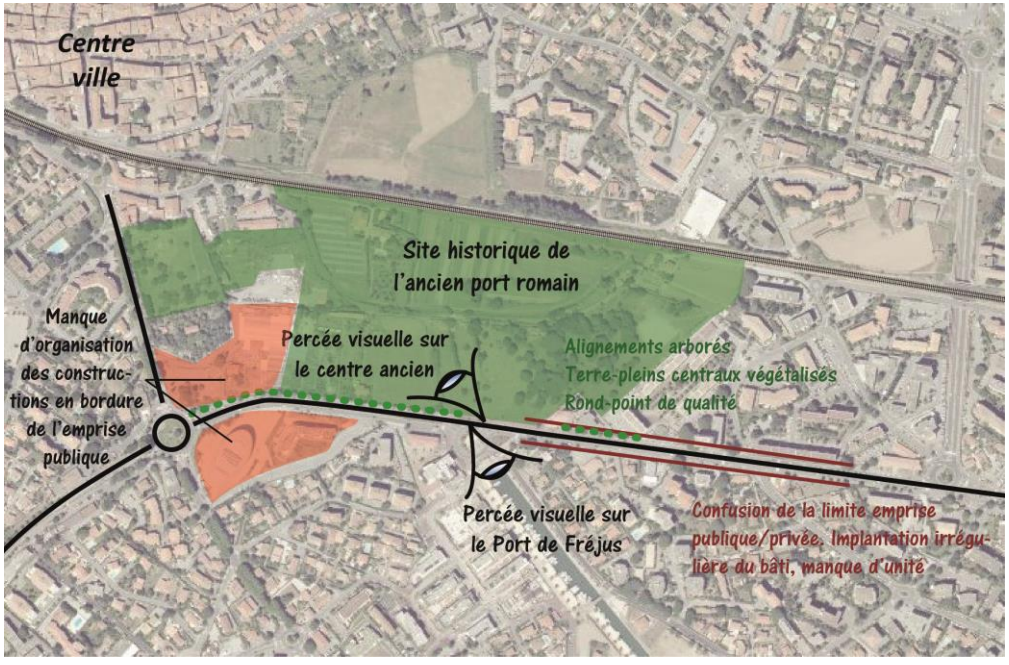
Ce tronçon de RDN 7 en entrée de ville se connecte, à son extrémité Sud, à la partie plus dense de la ville. Le caractère rectiligne de la voie, sa localisation et son positionnement altimétrique permettent une vision cadrée sur le cœur de ville.

En raison de la présence de nombreux éléments patrimoniaux telle la nécropole militaire d'Indochine, la villa aurélienne, la proximité plus au Sud des vestiges de l'aqueduc romain, la RDN 7 en entrée de ville Nord constitue une des portes historiques de la ville de Fréjus. Cette séquence se place au cœur d'un massif collinaire boisé, constitué essentiellement de pins. Cette situation et cette configuration induisent une très forte identité paysagère.

Les espaces libres prédominent sur les espaces urbanisés qui restent, toutefois, de faible densité. Les retraits du bâti (minimum 10 m de l'alignement), situé en partie Sud de la voie, permettent une ouverture et une perméabilité visuelles axiales et, dans une moindre mesure, latérales.

Perspective visuelle formée par les retraits des bâtiments le long de la RDN 7

La nationale 98 au niveau du site historique de l'ancien port romain



Ce secteur est caractérisé par un vide et une interruption dans la séquence urbaine, au cœur même de la ville. Cet état est la conséquence de la présence du site protégé du port romain qui permet d'offrir un point de vue de grande qualité sur le centre historique de Fréjus.

Vue sur le centre historique de Fréjus

Le parcellaire aux abords immédiats de la RN 98 est constitué de grandes parcelles lâches et en partie sud, hormis l'emprise des terrains destinés à l'achèvement de Port-Fréjus, le secteur est composé de petites parcelles d'habitat individuel organisées suivant un réseau de voiries secondaires.

La RN 98 en entrée de ville Est est située au sein d'un secteur de transition entre plusieurs tissus, un ensemble bâti déstructuré à dominante commerciale à l'ouest, des ensembles d'habitations individuelles au sud, une structure urbaine plus dense constituée de collectifs à l'Est, formant un front bâti discontinu en recul de 10 m de la voie en bordure de laquelle un alignement d'arbres est implanté.

De plus, l'aboutissement de l'extension de Port Fréjus, conforte ce rôle d'articulation et confirme le statut d'espace en mutation.

Cette situation constitue une opportunité de requalification pour ce secteur.

Au cœur de la séquence, l'existence de la trouée libre qui relie visuellement le centre historique de la ville à Port-Fréjus est un des principaux éléments identitaires du secteur mais également de Fréjus.

L'avenue du 8 mai 1945

Séquence relativement continue, l'avenue du 8 mai 1945 est implantée dans un contexte et un environnement de qualité, en limite d'urbanisation, jouxtée d'une part, à l'est, par un bâti en retrait avec traitement végétal des abords, d'autre part, à l'ouest, par une zone agricole en déshérence. Cette zone en déshérence représente par ailleurs un fort potentiel de développement, notamment dans le cadre d'une reconquête agricole (agriculture périurbaine, jardins collectifs, serres horticoles,…).

La limite claire constituée par l'avenue représente un atout dans la lisibilité de l'entrée de ville.

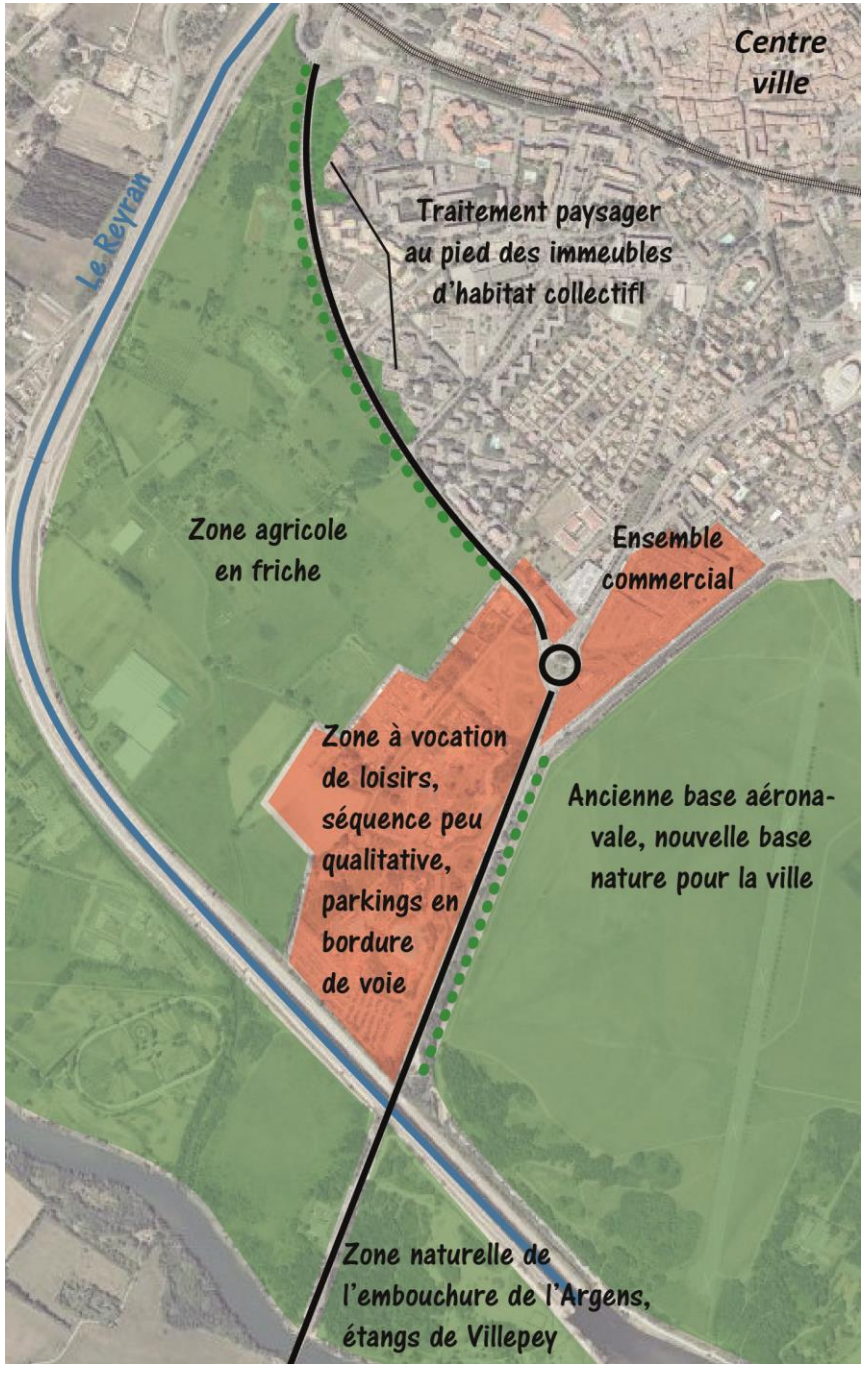
L'arrivée sur Fréjus par le Sud se fait par la traversée d'une zone naturelle de grande qualité spatiale, paysagère et écologique qui est protégée (embouchure de l'Argens); la voie longe les étangs de Villepey (*cf. RN 98 ci-dessus*).

Ce parcours offre à l'usager plusieurs séquences spécifiques qui permettent de passer progressivement du naturel à l'urbain.

De plus, cette séquence en entrée de ville est axée sur le centre historique de Fréjus. Le dimensionnement de la voie et le traitement des abords sont en cohérence avec le caractère spécifique du secteur.

Les principaux dysfonctionnements sont liés à la séquence comprise entre le canal du Reyran et la zone urbanisée. La connexion entre la RN 98 et l'avenue du 8 mai 1945 représente le véritable point d'entrée en ville.

Le mode d'implantation et le caractère des installations commerciales localisées au niveau du point d'échange perturbent fortement la lisibilité et le caractère qualitatif de cette entrée de ville. Il en est de même de la zone de loisirs située plus au Sud dont les aires de stationnement en bordure de voie ont un impact significatif.



Entrée de ville de Plandua

Cette entrée de ville est marquée par deux séquences paysagères distinctes :

- Le rond-point : marqueur principal

La séquence est bordée quasi exclusivement d'espaces boisés. Cette frange végétale, clairsemée à quelques endroits, permet tout de même des percées visuelles intéressantes notamment au niveau de la RDN 7 avec une vue sur l'Ouest du secteur. Seules quelques constructions sont présentes sur cette séquence.

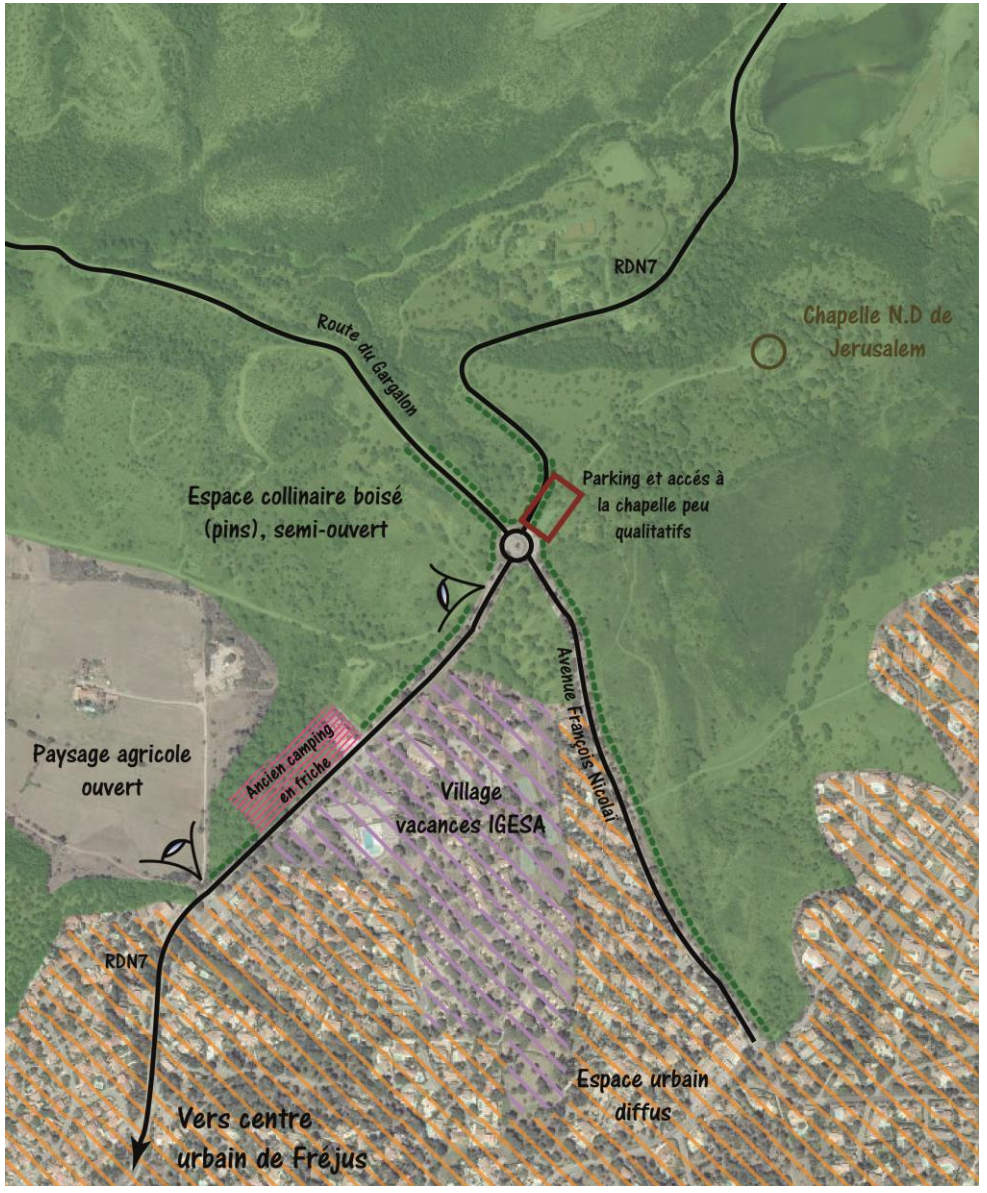
Le rondpoint s'accompagne de la porte d'entrée de la Chapelle Notre Dame de Jérusalem qui est peu mise en valeur. Celle-ci possède une aire de stationnement, faiblement matérialisée, permettant d'accueillir les visiteurs.

- La RDN7

Cette séquence se compose de plusieurs entités paysagères et urbaines :

- L'Ouest de la RD N 7 se compose essentiellement d'espaces boisés qui ménagent tout de même des points de vues intéressants sur les espaces agricoles en contre bas. Un ancien camping à l'état de friche s'étend sur deux niveaux de restanques lui permettant d'être surélevé par rapport à la voie. Le restaurant ainsi qu'un petit bâtiment en ruine sont les seules constructions de ce côté-là de la voie. En allant vers le centre on rencontre au niveau du virage un secteur d'habitat résidentiel constitué.
- En face, du côté Est de la RD N7, on observe un gradient de densité d'urbanisation qui permet de faciliter la lisibilité de l'entrée de ville. Depuis le rond-point, se succèdent espace boisé non urbanisé et un espace urbain peu constitué correspondant au centre de vacances IGESA puis enfin lotissement pavillonnaire.

La voirie se présente alors le plus souvent comme un élément de rupture entre ces deux secteurs. L'hétérogénéité des interfaces : espaces bâtis/espaces non bâtis, espaces ouverts/espaces fermés marque cette seconde séquence.



II. Un patrimoine naturel reconnu

1. Les sites classés et inscrits

Les "sites classés" et les "sites inscrits" sont définis en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967 pour la protection des sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Les sites classés ou inscrits sont des espaces ou formations naturelles remarquables dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc.) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...) :

- en site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10) ;
- en « site inscrit », comme en site « en instance de classement », seules les "opérations d'exploitation courante des fonds ruraux" sont exemptées de déclaration ou d'autorisation (ce qui n'est pas le cas en site classé). Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, donné pour le compte de la DREAL.

Sur la commune de Fréjus, il y a 1 site classé et 2 sites inscrits.

2. Le site Classé du Massif de l'Esterel Oriental

Ce classement est situé dans le contexte du littoral varois fortement sollicité par les développements urbains ou touristiques qui l'entourent et dont les tendances à court ou moyen terme vont vers une densification renforcée.

Le massif de l'Estérel représente la dernière coupure majeure, un espace rare de nature au contact de la mer. Le principe général a été de conserver la logique d'unité de massif. Elle provient essentiellement des formations volcaniques qui constituent le massif, des masses de reliefs facilement identifiables, des paysages exceptionnels et de sa biodiversité qui en font sa richesse et son originalité.

Cet espace est en grande partie protégé au titre de la loi Littoral (article L146-6 du code de l'urbanisme).

Sur les franges, le trait du périmètre du site classé est parfois en confrontation directe avec l'urbanisation qui a tendance à monter vers le massif. La protection de cet espace naturel constitue de ce fait un enjeu majeur. L'urbanisation de certaines zones périphériques du massif pourrait perturber irrémédiablement le caractère exceptionnel du paysage et l'équilibre biologique de l'ensemble du site. Le traitement des zones de contact est pour cela délicat.

Enfin une bande maritime de 500 mètres de mer, en contact direct avec les espaces naturels, accompagne le classement terrestre dans le même objectif de conservation des caractéristiques du liseré côtier.

Le paysage est une entité évolutive et non figée, dont la protection réglementaire doit s'accompagner de mesures de sauvegarde et d'entretien :

- des mesures de lutte contre les incendies ;
- des mesures de protection biologique du milieu ;
- des mesures de préservation des paysages et mise en valeur du patrimoine ;
- des mesures relatives à l'accueil d'un public de plus en plus important ;
- des mesures d'intégration de certains aménagements existants ou projetés.

L'ONF constitue le principal acteur de gestion du massif à l'heure actuelle. Il tend à faire évoluer la forêt domaniale ou communale vers une vocation paysagère et récréative, la production forestière n'étant pas son objectif premier.

Le massif de l'Esterel fait l'objet d'un Projet d'Opération Grand Site.

Une Opération Grand Site est la démarche proposée par l'Etat aux collectivités territoriales pour répondre aux difficultés que posent l'accueil des visiteurs et l'entretien des sites classés de grande notoriété soumis à une forte fréquentation.

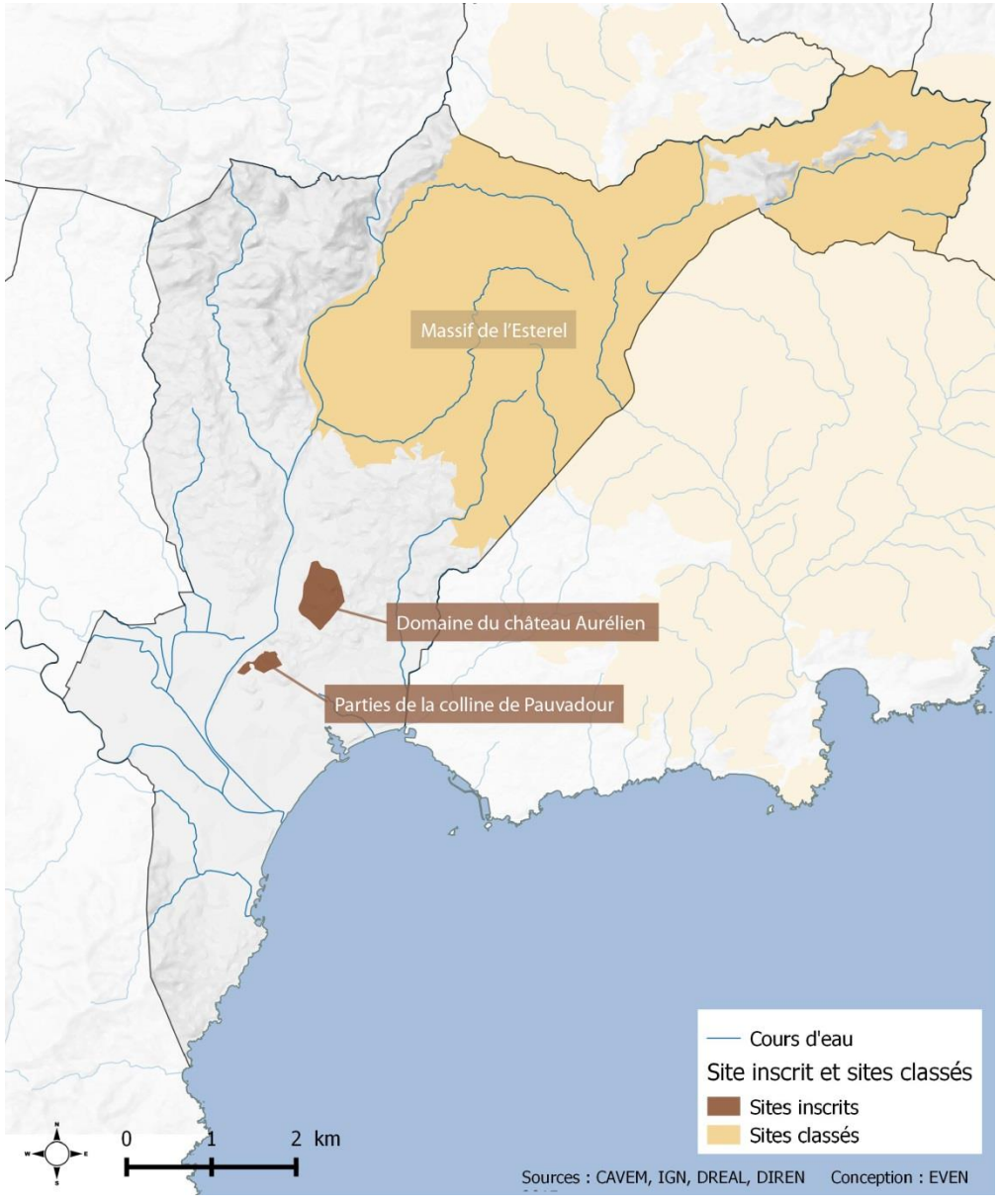
Elle permet de définir et de mettre en œuvre un projet concerté de restauration, de préservation et de mise en valeur du territoire. Il s'agit de retrouver les qualités qui ont fait la renommée du site, mais aussi d'élaborer un projet qui permette d'en assurer la pérennité et de mettre en valeur le site dans toute sa diversité.

Les sites inscrits

Les deux sites inscrits de la commune de Fréjus sont « Parties de la colline de Pauvadour, à Fréjus » et « Ensemble formé par le domaine dit "Château Aurélien " à Fréjus et ses abords ».

Ces sites correspondent respectivement aux abords du site archéologique de Fréjus en entrée de ville ainsi qu'à la villa Aurelienne, son parc et ses alentours.

Les sites inscrits/classés sur le territoire communal de Fréjus



III. Un patrimoine urbain remarquable

1. L'état actuel des protections

Des zones de présomption de prescription archéologique

Source : service régional de l'Archéologie – DRAC PACA

L'arrêté n° 83061-2003 du 31 juillet 2003, déterminant "trente-deux zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique" (zones recensées par le Service régional de l'Archéologie – DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur - 23, boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence cedex 1.), a été remplacé par l'Arrêté modificatif n°83061-2014 du 15 avril 2014. Ce dernier détermine « 7 zones géographiques conduisant à envisager a présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine ».

« Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés par la carte archéologique nationale sur la commune de Fréjus, ont été mis en évidence :

- *lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherches programmées,*
- *lors de campagnes de prospection-inventaire,*
- *lors de dépouillement de la documentation écrite.*

Ces éléments permettent de présumer que d'autres vestiges archéologiques sont susceptibles d'exister sur les terrains inclus dans les zones identifiées.»

Ainsi, les zones redéfinies englobent l'ensemble des trente-deux zones précédentes sont présentées sur la carte ci-contre (pièce annexe 83061-I1 de l'Arrêté). Elles se présentent ainsi :

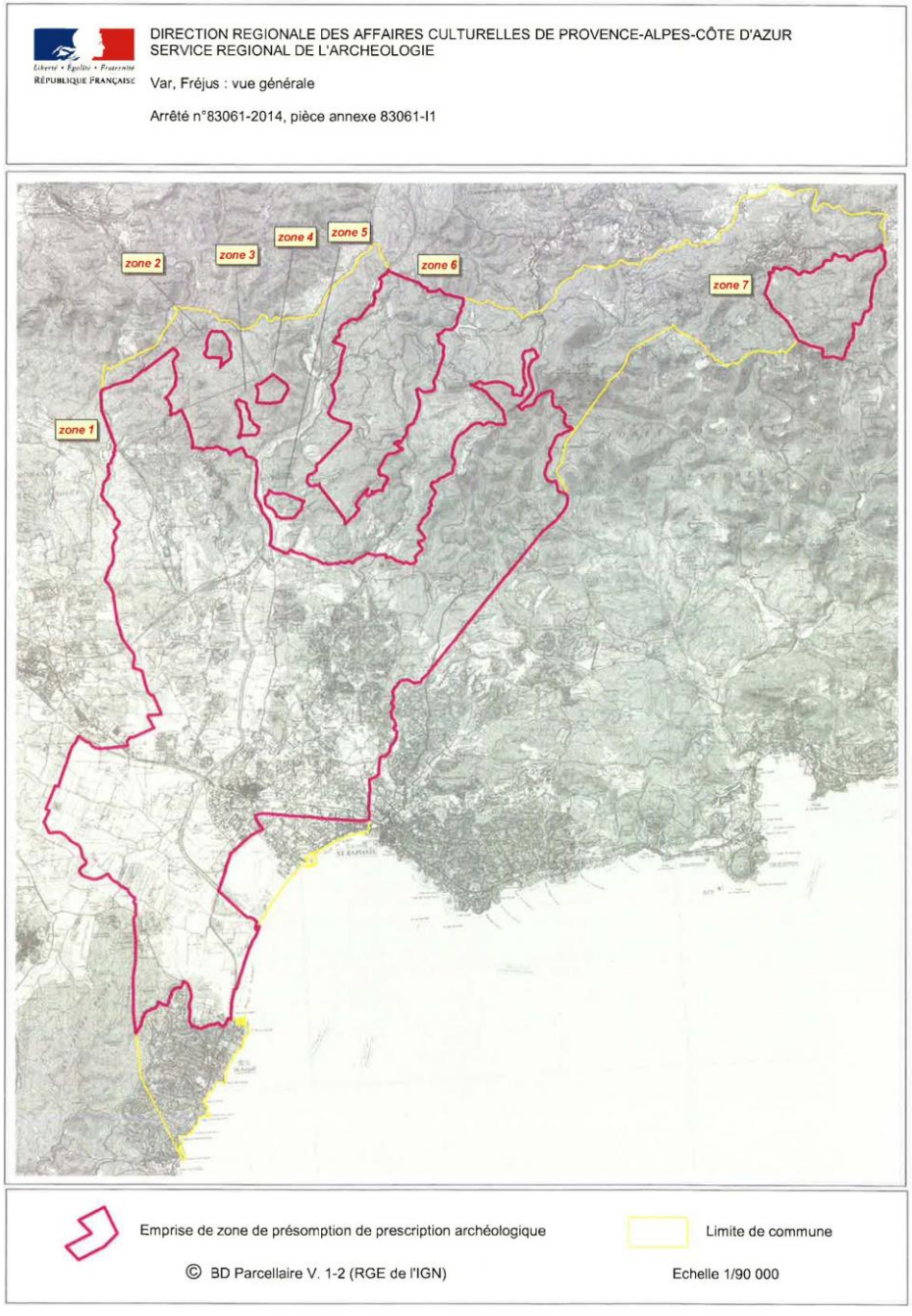
- *Zone n°1 : Ville et plaine de l'Argens (pièces annexes 83061-C2, C3, C4, C5) et C6),*
- *Zone n°2 : La Gardiette (pièce annexe 83061-C7)*
- *Zone n°3 : Rossignole (pièce annexe 83061-C8),*
- *Zone 4 : Ambon (pièce annexe 83061-C9),*
- *Zone n°5 : Le Castellas (pièce annexe 83061-C10),*
- *Zone n°6 : Auriasque, Marre, Trache (pièce annexe 83061-C11),*
- *Zone n°7 : Saint-Jean de Cannes (pièce annexe 83061-C12).*

Rappel de l'Article 4 :

Dans l'ensemble de ces zones, « tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées situées dans ces zones ».

Rappel de l'Article 5 :

« Les services instructeurs compétents doivent transmettre, sans délai, les dossiers, demandes et décisions, mentionnés à l'article 4, aux services de la Préfecture de Région (DRAC, Service de l'Archéologie, 23, boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence cedex), afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine. »



Entités archéologiques

Depuis 2001, l'entité archéologique est devenue l'unité documentaire de la carte archéologique et s'est substituée à la notion de site archéologique. La carte archéologique nationale rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. En 2006, elle prenait en compte plus de 435 000 entités archéologiques.

Fréjus compte 64 et localisées sur la carte archéologique de l'arrêté n°83061-2003 du 31 juillet 2003.

Parmi ces entités figurent le tracé hypothétique de l'aqueduc, qui parcourait une distance de 40 km depuis le village de Mons, à travers un relief accidenté, contournant des obstacles ou franchissant des vallons pour acheminer l'eau jusqu'à l'entrée de la Cité antique.

Depuis le 15 avril 2014, par l'arrêté n°83061-2014, la plupart des entités sont incluses dans les zones de présomption archéologique (carte précédente).

Vüe d'une Partie des restes de l'aqueduc de frejus batie par les Romains ... / meunier f. a Frejus l'an 2 de la R F

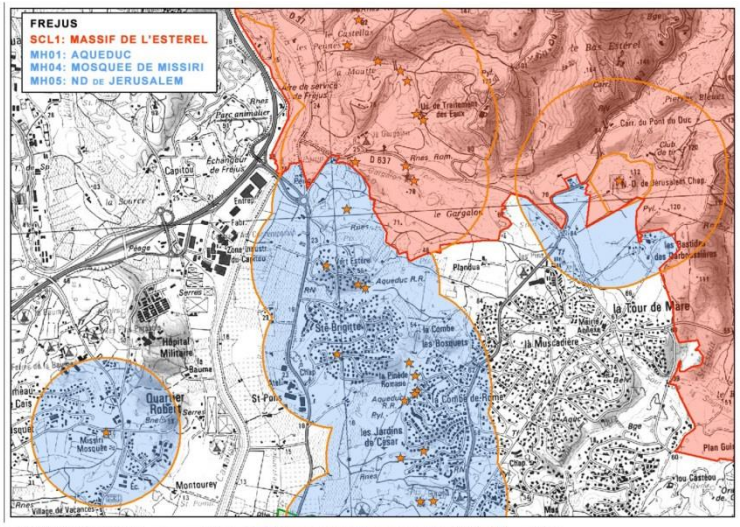
Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

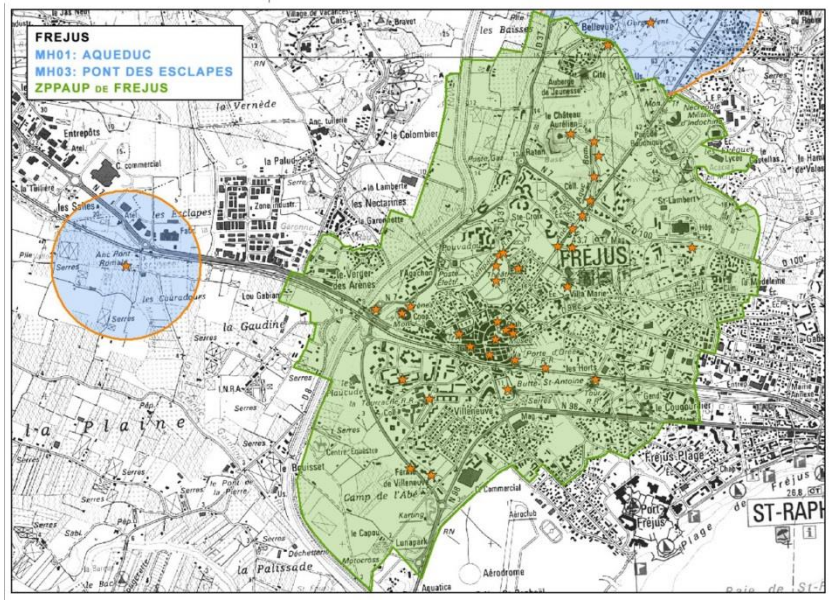
Entités archéologiques recensées sur la commune

Entités archéologiques hors ZPPA				
Numero_	Nom_et_ou_adresse	Identification_de_l_EA	Parcelles	Precision_de_l_emprise
3	Pauvadou I	1252 / 83 061 0003 / FREJUS / Pauvadou I / / atelier de potier / Haut-empire	BC (116, 120, 122, 125)	loc. connue et limites supposées
7	Sainte-Croix I	1112 / 83 061 0007 / FREJUS / Sainte-Croix I / / sépulture / Bas-empire	AY (206)	loc. connue et limites supposées
12	Nécropole du Pauvadou (Lagon Bleu))	1388 / 83 061 0012 / FREJUS / Nécropole du Pauvadou (Lagon Bleu)) / / nécropole / enclos funéraire / Haut-empire - Bas-empire	BC (81, 125)	loc. connue et limites supposées
26	Aqueduc de Forum Julii -Tracé supposé	26697 / 83 061 0026 / FREJUS / Aqueduc de Forum Julii -Tracé supposé / / aqueduc / Gallo-romain		localisation approximative
27	Sainte-Croix II	32932 / 83 061 0027 / FREJUS / Sainte-Croix II / / atelier de terre cuite / Haut-empire	AY (206)	loc. connue et limites supposées
32	PONT DES ESCLAPES	17397 / 83 061 0032 / FREJUS / PONT DES ESCLAPES / / pont / Gallo-romain	1988 :BN(104);	
42	Le Gélus	32412 / 83 061 0042 / FREJUS / Le Gélus / / villa ? / Gallo-romain	BT (80)	loc. connue et limites supposées
45	Station de Pompage	32924 / 83 061 0045 / FREJUS / Station de Pompage / / occupation / Néolithique ?		localisation approximative
48	Chapelle Sainte-Brigitte	32928 / 83 061 0048 / FREJUS / Chapelle Sainte-Brigitte / / chapelle / Epoque moderne	AP (11)	loc. et extension connues
49	Saint-Lambert 2	19648 / 83 061 0049 / FREJUS / Saint-Lambert 2 / / occupation / Gallo-romain	ancien 1986 AX (65) nouveau AX	loc. connue et limites supposées
50	Bastide Magail	32929 / 83 061 0050 / FREJUS / Bastide Magail / / carrière de meules / Gallo-romain	CN (44)	loc. connue et limites supposées
92	Le Draguignan	32413 / 83 061 0092 / FREJUS / Le Draguignan / / occupation / Gallo-romain	CH (4)	loc. connue et limites supposées
106	VALESCURE 1/COLLEGE A. LEOTARD	11254 / 83 061 0106 / FREJUS / VALESCURE 1/COLLEGE A. LEOTARD / VALESCURE / quartier artisanal / République - Haut-empire	1983 :AX(608);	
107	SAINT-LAMBERT 3	11954 / 83 061 0107 / FREJUS / SAINT-LAMBERT 3 / / atelier de potier / Haut-empire	1983 :AX(278);	
111	Mont-Vinaigre Ouest	13341 / 83 061 0111 / FREJUS / Mont-Vinaigre Ouest / / occupation / Gallo-romain ?	C1 (32)	loc. connue et limites supposées
127	Voie aurélienne -Tracé supposé (Var)	28183 / 83 061 0127 / FREJUS / Voie aurélienne -Tracé supposé (Var) / / voie / Gallo-romain		localisation approximative
131	DARBOUSSIERE/VOIE	17789 / 83 061 0131 / FREJUS / DARBOUSSIERE/VOIE / / voie / Gallo-romain	AL(127);AL(128); AL(148);AL(150); AL(152);AL(154); AL(254);	
140	Gorgo-Vent 1	19440 / 83 061 0140 / FREJUS / Gorgo-Vent 1 / / terrasse ? / Gallo-romain	ancien AV (22) nouveau AV (536)	loc. connue et limites supposées
141	Avenue André Léotard (AX480)	19523 / 83 061 0141 / FREJUS / Avenue André Léotard (AX480) / / Gallo-romain / dépôtoir	AX (480)	loc. connue et limites supposées
143	Bassin d'orage du Castellas	29535 / 83 061 0143 / FREJUS / Bassin d'orage du Castellas / / canal / Epoque contemporaine	AN(35-36;1002;1043;1047;1049)	loc. et extension connues
160	Pauvadou III (Lagon Bleu)	20995 / 83 061 0160 / FREJUS / Pauvadou III (Lagon Bleu) / / habitat / Haut moyen-âge	BC (81, 125)	loc. connue et limites supposées
165	Capitou Habitat	34187 / 83 061 0165 / FREJUS / Capitou Habitat / / drain / Epoque moderne	AD (166)	loc. connue et limites supposées
170	Bassin d'orage du Castellas	29536 / 83 061 0170 / FREJUS / Bassin d'orage du Castellas / / chemin / aménagement de berge / Haut-empire	AN(35-36;1002;1043;1047;1049)	loc. et extension connues
171	La Plaine	34520 / 83 061 0171 / FREJUS / La Plaine / / Gallo-romain - Période récente ? / borne	BP (144, 168)	loc. et extension connues
175	Lou Castéou (Vieille Bergerie I)	34521 / 83 061 0175 / FREJUS / Lou Castéou (Vieille Bergerie I) / / occupation / Gallo-romain	AN (762)	loc. connue et limites supposées
184	Tombes des Darboussières	26412 / 83 061 0184 / FREJUS / Tombes des Darboussières / / sépulture / Gallo-romain		loc. inc. dans une emprise connue
196	Bassin d'orage du Castellas	29537 / 83 061 0196 / FREJUS / Bassin d'orage du Castellas / / carrière / Gallo-romain	AN(35-36;1002;1043;1047;1049)	loc. et extension connues
207	Lou Castéou (Vieille Bergerie II)	34522 / 83 061 0207 / FREJUS / Lou Castéou (Vieille Bergerie II) / / occupation / Gallo-romain	AN (727)	loc. connue et limites supposées
214	Chapelle Saint-Lambert	33520 / 83 061 0214 / FREJUS / Chapelle Saint-Lambert / / chapelle / Moyen-âge	AX (127a) puis AX (231)	loc. et extension connues
220	Centre Hospitalier Bonnet	33132 / 83 061 0220 / FREJUS / Centre Hospitalier Bonnet / / division de l'espace ? / Gallo-romain - Moyen-âge ?		
224	Centre Hospitalier Bonnet (Crèche)	31223 / 83 061 0224 / FREJUS / Centre Hospitalier Bonnet (Crèche) / / drain / Epoque moderne	AX (730); AX (466);	loc. connue et limites supposées

Entités archéologiques recensées sur la commune

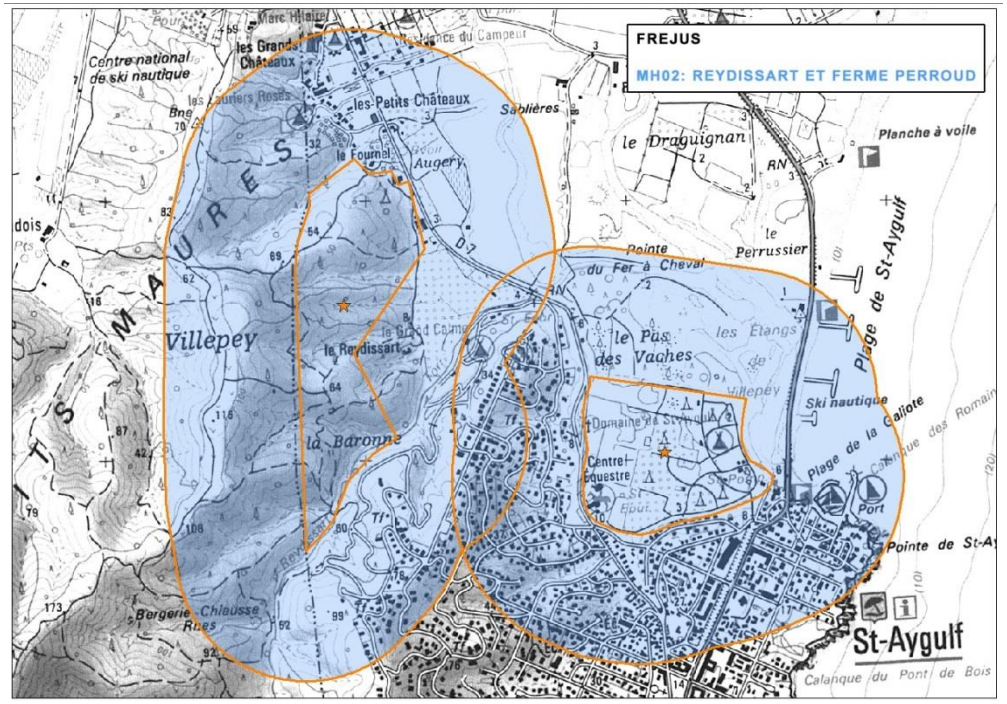
225	Villa Notre-Dame	31262 / 83 061 0225 / FREJUS / Villa Notre-Dame / rue Aristide Briand / occupation / République - Haut-empire ?	BE (471); BE (478);	loc. et extension connues
242	Gargalon 2	31581 / 83 061 0242 / FREJUS / Gargalon 2 / / sépulture ? / Gallo-romain	CN (17)	loc. connue et limites supposées
246	Bastide des Darboussières	31628 / 83 061 0246 / FREJUS / Bastide des Darboussières / / demeure / Epoque moderne	AL (149)	loc. connue et limites supposées
252	Saint-Lambert	34523 / 83 061 0252 / FREJUS / Saint-Lambert / / atelier de potier / Gallo-romain	AX (167)	loc. et extension connues
257	le Capitou	32314 / 83 061 0257 / FREJUS / le Capitou / / drainage / Epoque moderne	AI (6p;7;8;9;10;11;14;15;297;298;336p;369;377)	loc. et extension connues
277	Le Capitou 2	32920 / 83 061 0277 / FREJUS / Le Capitou 2 / / aménagement de berge / Haut-empire ?	AD (182)	loc. connue et limites supposées
278	Le Capitou 2 (zone 3)	32921 / 83 061 0278 / FREJUS / Le Capitou 2 (zone 3) / / République - Haut-empire / mur, bassin	AD (182)	loc. connue et limites supposées
296	Caïs Ouest	34132 / 83 061 0296 / FREJUS / Caïs Ouest / / drain / Gallo-romain	AT (201, 502)	loc. connue et limites supposées
306	Le Capitou 2 (zone 3)	34186 / 83 061 0306 / FREJUS / Le Capitou 2 (zone 3) / / occupation / Second Age du fer	AD (182)	loc. connue et limites supposées
316	Reyran, Barrage de Malpasset	34496 / 83 061 0316 / FREJUS / Reyran, Barrage de Malpasset / / campement ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
317	Reyran, Le Gué	34497 / 83 061 0317 / FREJUS / Reyran, Le Gué / / campement ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
318	Reyran rive droite, Grande Terrasse du Capitou	34498 / 83 061 0318 / FREJUS / Reyran rive droite, Grande Terrasse du Capitou / / campement ? / Paléolithique moyen - Paléolithique		loc. connue et limites supposées
321	Gargalon 1	34501 / 83 061 0321 / FREJUS / Gargalon 1 / / habitat ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
322	Gargalon 2 (ou Tour de Mare)	34502 / 83 061 0322 / FREJUS / Gargalon 2 (ou Tour de Mare) / / habitat ? / Paléolithique ancien - Paléolithique moyen		
323	Sainte-Brigitte du Reyran	34503 / 83 061 0323 / FREJUS / Sainte-Brigitte du Reyran / / habitat ? / Paléolithique ancien - Paléolithique moyen ?	AI (343, 344)	loc. connue et limites supposées
324	La Source	34504 / 83 061 0324 / FREJUS / La Source / / habitat ? / Paléolithique moyen - Paléolithique supérieur	AD (142)	loc. connue et limites supposées
325	Cure-Basse	34505 / 83 061 0325 / FREJUS / Cure-Basse / / habitat ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
326	Saint-Lambert 6	34524 / 83 061 0326 / FREJUS / Saint-Lambert 6 / / occupation / Gallo-romain	AX (265)	loc. connue et limites supposées
327	Saint-Esprit	34525 / 83 061 0327 / FREJUS / Saint-Esprit / / occupation / Gallo-romain - Période récente ?	AL (144, 146)	loc. connue et limites supposées
328	Le Pas du Lièvre	34526 / 83 061 0328 / FREJUS / Le Pas du Lièvre / / habitat / Epoque moderne	AM (5)	loc. connue et limites supposées
329	Colle Douce I	34527 / 83 061 0329 / FREJUS / Colle Douce I / / habitat / Haut-empire	CL 17	
330	Colle Douce II	34528 / 83 061 0330 / FREJUS / Colle Douce II / / occupation / Gallo-romain	CL 16	loc. connue et limites supposées
331	Sainte-Brigitte du Reyran	34529 / 83 061 0331 / FREJUS / Sainte-Brigitte du Reyran / / occupation / Haut-empire - Haut moyen-âge	AP (6a et 5)	loc. connue et limites supposées
332	Le Reyran 3	34530 / 83 061 0332 / FREJUS / Le Reyran 3 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. connue et limites supposées
333	Rossignole 1	34531 / 83 061 0333 / FREJUS / Rossignole 1 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. et extension connues
334	Rossignole 2	34532 / 83 061 0334 / FREJUS / Rossignole 2 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. et extension connues
335	Ambon 1	34533 / 83 061 0335 / FREJUS / Ambon 1 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. et extension connues
336	Ambon 2	34534 / 83 061 0336 / FREJUS / Ambon 2 / / habitat / Epoque moderne		loc. et extension connues
337	Colle Douce 3	34535 / 83 061 0337 / FREJUS / Colle Douce 3 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. connue et limites supposées
338	La Palud	34536 / 83 061 0338 / FREJUS / La Palud / / occupation / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
339	Les Espagnols (ou Lac de l'Avellan?)	34537 / 83 061 0339 / FREJUS / Les Espagnols (ou Lac de l'Avellan?) / / occupation / Paléolithique supérieur		
340	Auriasque	34538 / 83 061 0340 / FREJUS / Auriasque / / occupation / Paléolithique - Néolithique		loc. connue et limites supposées
341	Grotte de l'Olivier (ou de l'Aire de l'Olivier)	34539 / 83 061 0341 / FREJUS / Grotte de l'Olivier (ou de l'Aire de l'Olivier) / / grotte sépulcrale / Néolithique final	F1 (16)	loc. et extension connues





MONUMENTS HISTORIQUES			
APPELLATION	ADRESSE DEL'ÉDIFICE	LIBELLE DE PROTECTION	DATATION
Amphithéâtre	rue Henri Vadon	classement par liste de 1840	Antiquité : I siècle
Aqueduc antique		Restes de l'aqueduc antique : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité : I siècle av. JC
Cathédrale Saint-Léonce, baptistère et cloître	Formigé (place), Fleury (rue de)	Cathédrale et baptistère : classement par liste de 1862-Cloître avec ses dépendances (vieux chapître, grange aux dîmes, cave romaine située en partie sous la rue Bausset) : classement par liste de 1862	XI-XIII siècle - V siècle
Chapelle Notre-dame de Jérusalem	Gargalon (le)	Chapelle Notre-Dame de Jérusalem, dite aussi chapelle Cocteau (cad. AL 1) : inscription par arrêté du 20 janvier 1989	XX siècle
Chapelle saint-Lambert (ancienne)	Saint Lambert	Vestiges de la chapelle Saint-Lambert (cad. AX 127a) : inscription par arrêté du 6 octobre 1982	Antiquité
Château Aurélien	R.N. 7	Pièces d'habitation et leur décor ; ensemble des façades et toitures, y compris les terrasses ; espaces intérieurs de circulation ; ensemble du parc et de ses fabriques (cad. AY 41) : inscription par arrêté du 16 novembre 1989	XIX siècle
Citadelle	Saint Antoine	Ouvrages de la butte Saint-Antoine (plateforme romaine, lieudit Saint-Antoine) : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Colonnes romaines	avenue de l'Agachon : RN7	Blocs de marbre antiques constituant un portique (cad. BD 92) : inscription par arrêté du 16 avril 1969	Antiquité
Couvent des Dominicaines (ancien)	Montgolfier (rue) 67	La façade de la chapelle Saint-Félix et versant de toiture correspondant (cad. A 717) : inscription par arrêté du 21 septembre 1961	XVII siècle
Couvent des Minims (ancien)	Agricola (place) 77	Chapelle Saint-François de Paule (cad. BE 12) : classement par arrêté du 30 juillet 1987	XV -XVI siècles
Enceinte urbaine romaine		Restes des remparts : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Évêché (ancien)	Formigé (place)	Les parties anciennes : classement par arrêté du 6 avril 1908	
Hôtel des Quatre Saisons	Général de Gaulle (rue du) 75	Façades et toitures (cad. BE 537) : inscription par arrêté du 28 septembre 1995	XVIII siècle
Hôtel rue Siéyès	Sieyès (rue) 53	La porte monumentale du 17e siècle sur rue (vantaux compris) : inscription par arrêté du 27 janvier 1926	XVII siècle
Maison (ancienne) dite Maison Maria	Jean Jaurès (rue) 153	Maison dite Maison Maria (cad. BE 204) : inscription par arrêté du 18 juin 1987	
Mausolée de la Tourrache	Tourrache (rue de la)	En totalité, le mausolée de la Tourrache (cad. BL50) : inscription par arrêté du 20 novembre 1995	Antiquité
Mosquée de Missiri	Quartier Cais, Route des combattants d'Afrique du Nord	Mosquée de Missiri (cad. non cadastré) : inscription par arrêté du 18 juin 1987	XX siècle
Muraille romaine percée de niches	Jésuites (place des) 20, Midi (boulevard du) anciennement	Muraille romaine percée de niches, enclavée dans les maisons Mauron et Argenton : classement par arrêté du 13 août 1921	Antiquité
Pont des Esclapes (ancien)	Esclapes (les)	Pont des Esclapes (cad. G 782, 783) : classement par arrêté du 14 mars 1939	Antiquité
Port romain	Lanterne (la), Horts (les), Ville (la)	Restes du quai et môle de l'ancien port romain : classement par arrêté du 12 juillet 1886Parcelles de terrain constituant le bassin portuaire ainsi que le départ du chenal, les quais connus et à découvrir les constructions antiques y attenantes et les parcelles qui les contiennent (BE 583, 743, 744, 745, 746, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 756, 757, 759, 760, 763, 764, 880, 881, 916, 917, 944, 945, 946, 947, BI 2, 4, 6, 7, 8, 15, 32, 34, 687, 689, 690, 690, 691, 692, 779, 780 ; BH 441, 642, 750, 1083, 1161, 1162) : inscription par arrêté du 16 septembre 1996 Parcelles de terrain constituant le bassin portuaire ainsi que le départ du chenal, les quais connus et à découvrir les constructions antiques y attenantes et les parcelles qui les contiennent (BH441, 642, 750, 1083, 1161, 1162) : inscription par arrêté du 3 décembre 1996	Antiquité
Site archéologique de la ferme Perroud	Saint Aygulf ()	La ferme dite ferme Perroud, le sol de la parcelle qui la supporte ainsi que le sol de la parcelle adjacente (cad. CH67, 68) : inscription par arrêté du 5 septembre 1996	Antiquité
Site archéologique de la Rose des Sables	Auriasque (rue d')	Une construction romaine sise dans la copropriété la Rose des Sables et la parcelle qui la supporte (cad.BL 243) : inscription par arrêté du 15 mai 1996	Antiquité
Site archéologique des thermes de la Porte d'Orée	Aristide Briand (rue), Moulins (rue des)	Vestiges archéologiques (cad. BE 747, 748) : classement par arrêté du 4 juin 1987 Porte Dorée : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Site archéologique des thermes de Villeneuve	Villeneuve (), Jean Carrara (rue), 8 Mai 1945 (avenue du)	Terrains situés aux abords des thermes de Villeneuve et du lotissement des Aiguières (cad. BK 444, 445, 231, 259, 298, 297, 234, 326, 325, 324, 321) : inscription par arrêté du 16 septembre 1996 Restes des thermes antiques : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Site archéologique du Clos de la Tour	Clos de la Tour (), Joseph Aubenas (rue, Gustave Bret (rue)	Vestiges antiques (cad. BC 14, 16) : classement par arrêté du 10 décembre 1981 Mosaïque romaine dite au combat de coqs dans la propriété Pelloux Gervais (cad. A 490) : classement par arrêté du 25 juin 1958	Antiquité
Site archéologique du Moulin à Vent	Moulin à vent Pauvadour (quartier)	Terrains de fouilles (cad. C 497 à 499) : inscription par arrêté du 5 avril 1943	Antiquité
Site archéologique du Reydissart	Reydissart (le)	Site archéologique du Reydissart (cad. BT 86 ; BV 543) : inscription par arrêté du 29 décembre 1992	Antiquité
Théâtre romain	Théâtre Romain (avenue du) 129	Restes de l'ancien théâtre romain : classement par arrêté du 10 janvier 1912 - Parcelle de terrain d'une superficie de 305 m (cad. C 438p) : classement par arrêté du 20 mai 1924 - Bande de terrain d'une superficie de 233 m (cad. C 483f) : classement par arrêté du 24 décembre 1924 - Bande de terrain d'une superficie de 352 m (cad. C 476p) : classement par arrêté du 27 septembre 1926	Antiquité

Monument historiques à Saint-Aygulf



2. De la Z.P.P.A.U.P. au S.P.R (ex A.V.A.P)

Appartenant au réseau national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire (V.P.A.H) depuis 1987 et consciente du potentiel que représente son patrimoine pour son image et son développement, la Ville de Fréjus dispose depuis 2000 d'un outil de gestion patrimonial adapté aux mutations de son territoire : la Z.P.P.A.U.P.

Le 12 juillet 2010, suite à la promulgation de la loi portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle II », les Z.P.P.A.U.P sont devenues des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P). Comme la Z.P.P.A.U.P., l'A.V.A.P. est une servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Au regard des évolutions législatives, le 29 février 2012, le conseil municipal a prescrit la révision de la Z.P.P.A.U.P et sa transformation en **A.V.A.P. Cette dernière a été approuvée par délibération du conseil municipal le 15 mai 2012.**

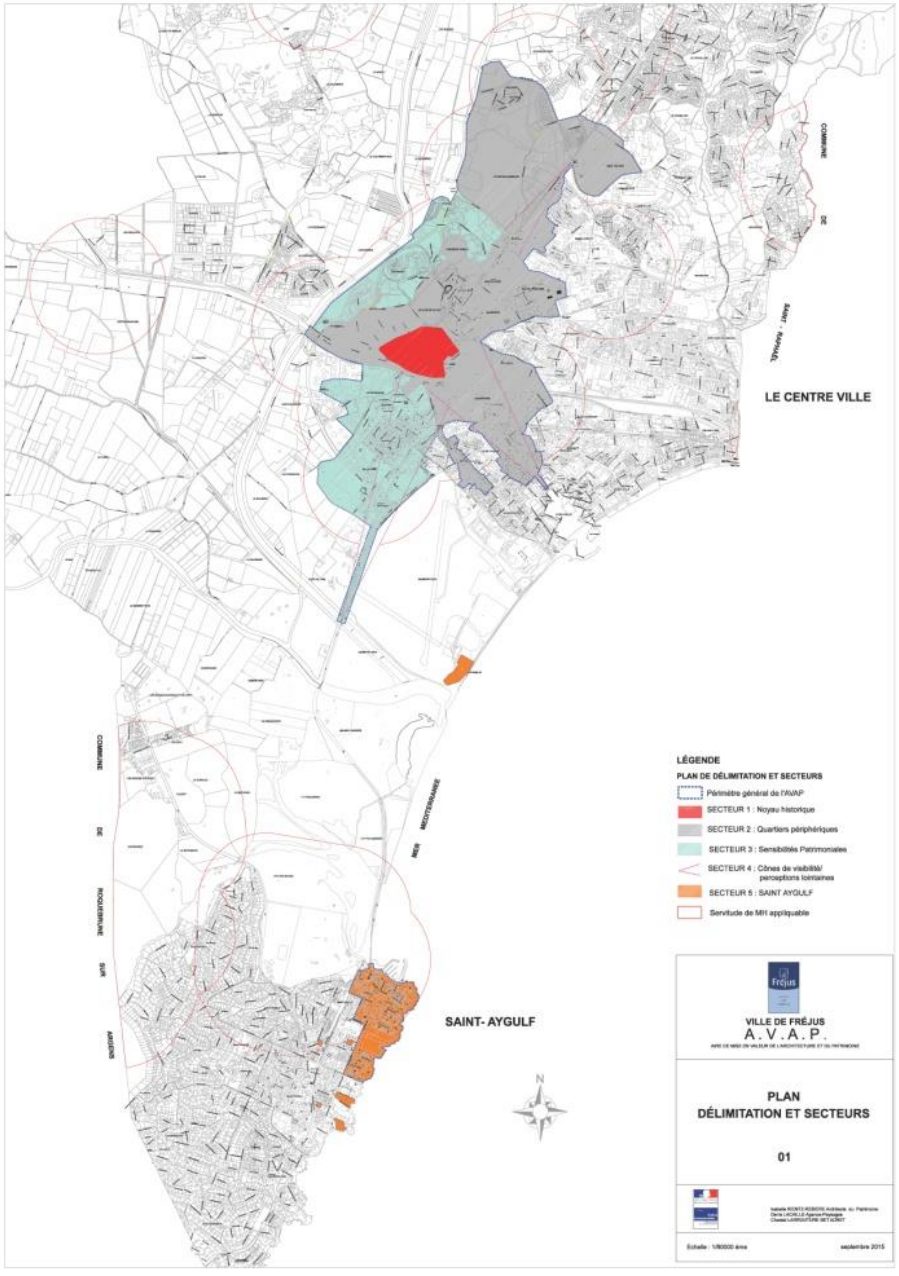
La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a réformé l'essentiel des dispositifs relatifs aux secteurs sauvegardés, aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et aux abords des monuments historiques. L'essentiel de ses dispositions est codifié au livre VI du code du patrimoine.

Les principales évolutions :

- Les « Sites patrimoniaux remarquables » (SPR) remplacent les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP et les AVAP : ils sont classés (ou agrandis) par l'Etat après enquête publique et consultation des collectivités. Les sites patrimoniaux remarquables concernent les villes, villages ou quartiers ainsi que leurs paysages et espaces ruraux dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

- **Sont automatiquement classés « Site patrimonial remarquable »** les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP (mais avec rétablissement des abords des monuments historiques au-delà du périmètre du SPR) et **les AVAP approuvées**. Il en va de même pour les AVAP en cours d'études lorsqu'elles seront approuvées. ZPPAUP et AVAP peuvent être modifiées mais pas révisées.

2.1. Le Plan de délimitation des secteurs du SPR de Fréjus



Enjeux et objectifs pour le SPR

L'identification du patrimoine architectural et urbain, la description des particularités urbaines et des intérêts architecturaux ont permis d'établir une délimitation des enjeux de protection et de mise en valeur pour le SPR (ex AVAP).

La délimitation inclut :

– **L'héritage antique**, qui regroupe les vestiges de la ville antique dans ses limites connues, l'amphithéâtre et l'ancien port.

– **Le Noyau historique**, qui regroupe le secteur bâti dense du moyen âge jusqu'à nos jours dans la limite de l'enceinte du XVI° siècle.

– **Les résidences de villégiature** de la fin du XIX° siècle et **Saint-Aygulf**, premier quartier balnéaire de Fréjus programmé et loti entre 1883 et la première moitié du XX° siècle.

– **Les quartiers en périphérie** immédiate du noyau historique, provenant des extensions urbaines de la fin du XIX° siècle jusqu'à la première moitié du XX° siècle.

L’héritage antique

Intérêts :

- **Historique, archéologique et culturel** : pour l'ensemble du tracé et des vestiges de l'enceinte du I° siècle conservé, des grands monuments publics, des thermes (de la Porte d'Orée et de Villeneuve), des vestiges des résidences de la Butte Saint Antoine et de la Plate-Forme, des vestiges du port, et du grand potentiel archéologique.

Problèmes et risques :

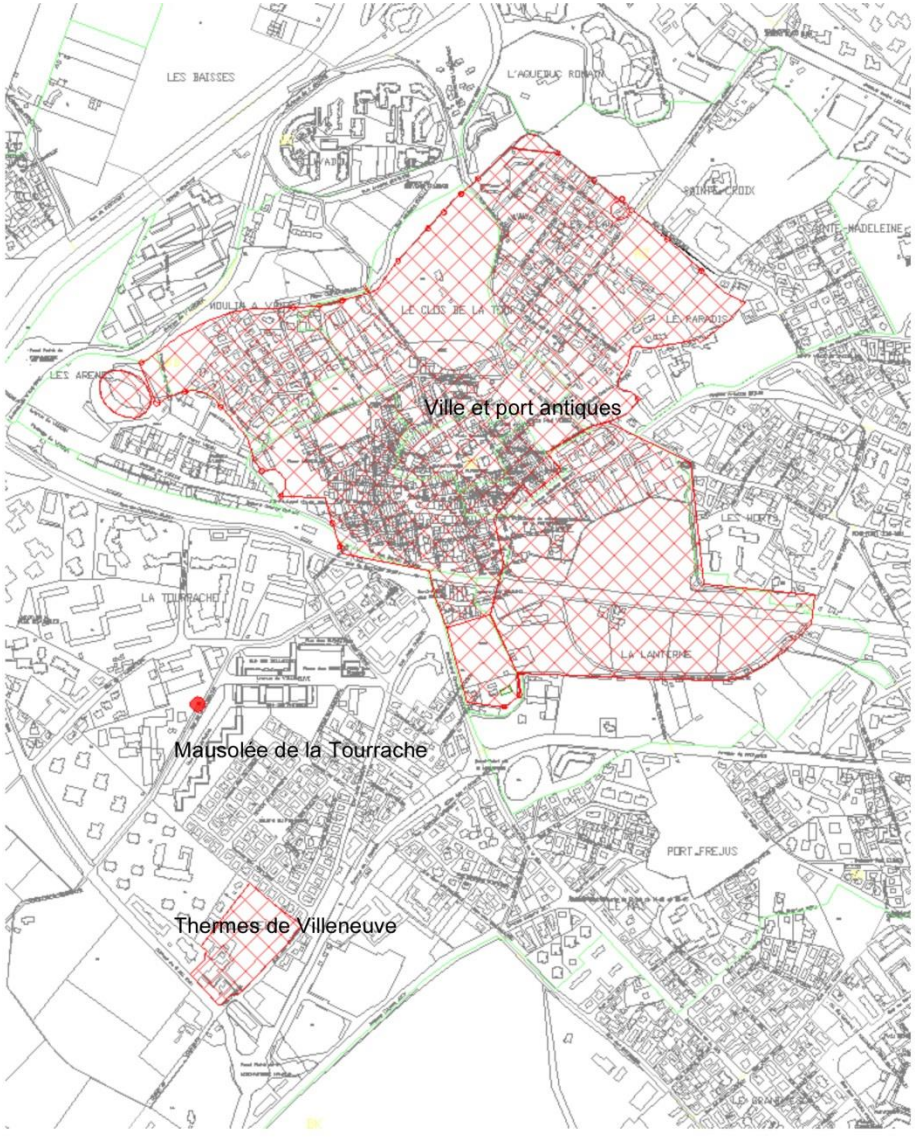
- **Le lien entre les vestiges**, parfois isolés et insolites dans un environnement urbanisé ou bien à l'état de ruine, n'est pas lisible au premier abord tant pour la population locale qui les côtoie quotidiennement, que pour les touristes.
- **La détérioration des vestiges** par les intempéries, la végétation et les racines d’arbres, les dégradations dans les espaces publics ou dans les propriétés privées, le manque d’entretien.
- **L'accessibilité aux sites archéologiques** difficile ou interdite.

Enjeux et objectifs :

- Valorisation des vestiges de la Ville antique
- Sécurisation du public et mesures conservatoires de certains vestiges : soutènements de la Plate-Forme et de la Butte Saint Antoine

Immatriculation 05830038ZA

Butte Saint-Antoine



Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

Le Noyau historique

Intérêts :

- **Historique et patrimonial** : un tissu urbain hérité du premier noyau urbain médiéval fortement remanié ou reconstruit, des extensions successives qui ont eu lieu entre le XII° et le XVI° siècle, puis d'un renouvellement du bâti entre le XVII° et le XIX° siècle qui s'est opéré à l'intérieur de l'enceinte du XVI° siècle.

- **Urbain et architectural :** un réseau viaire et parcellaire médiéval, des gabarits homogènes d'où émerge le clocher et le groupe épiscopal, R+2 de l'héritage médiéval et R+3 des renouvellements urbains autour des axes majeurs. Des perspectives nombreuses sur le clocher de la cathédrale et des espaces publics de qualité. Des caractéristiques architecturales représentatives de diverses époques.

Problèmes et risques :

- **Les ruptures d'échelle du bâti.**

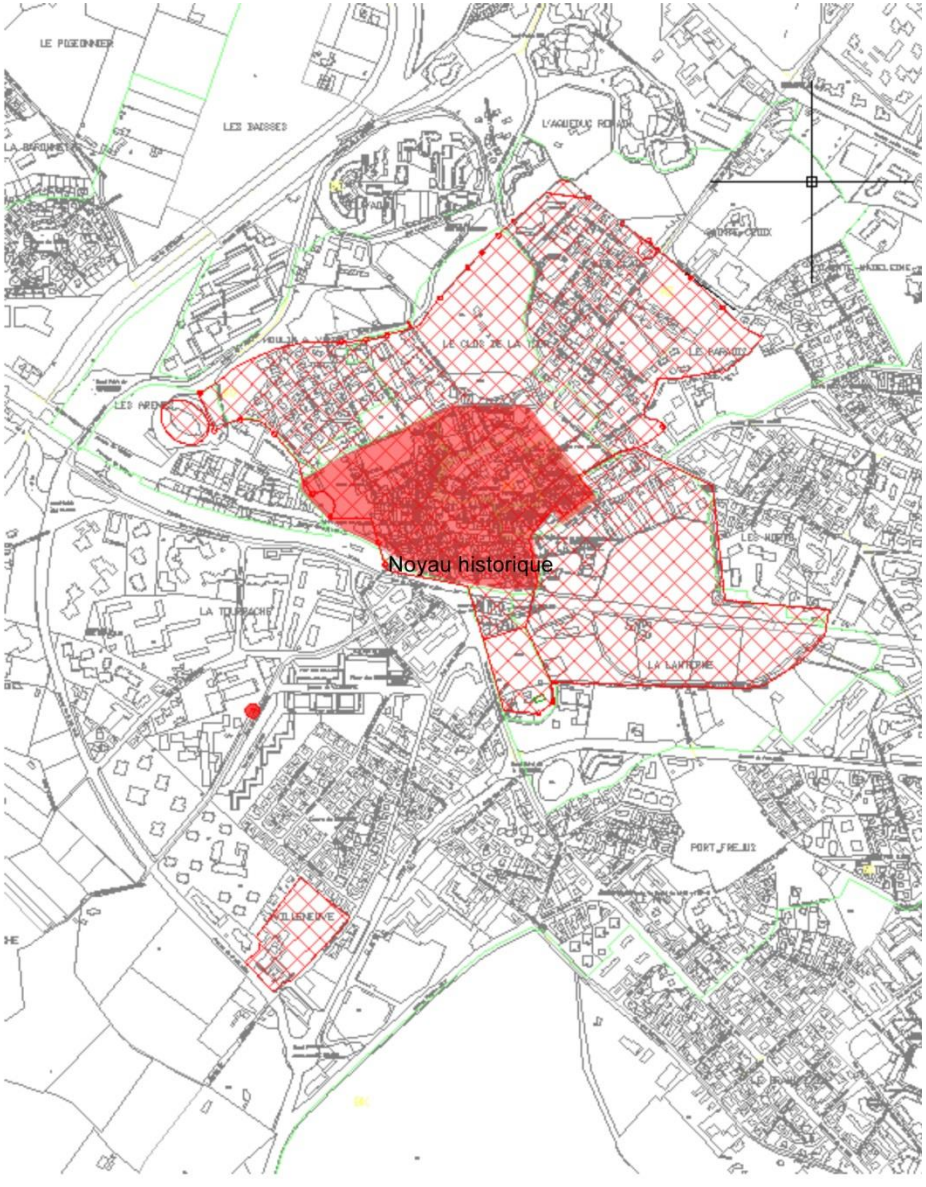
- **Les ruptures du rythme parcellaire par le regroupement de parcelles** lors de destructions d'îlots en vue de projet de construction, ou la création d'un commerce sur deux parcelles.

- **Perte des caractéristiques architecturales du bâti** par des modifications de composition de façades et de proportions de baies, des changements de matériaux, des effacements de décors et des modénatures par une banalisation des ravalements, des suppressions des menuiseries extérieures d'origine (portes, fenêtres, volets intérieurs, contrevents et persiennes) et des ferronneries, l'apport de menuiseries du commerce et de matériaux inappropriés, des éléments techniques rapportés (climatiseurs, panneaux solaires), des devantures inadaptées et une profusion d'enseignes pour les commerces.

Enjeux et objectifs :

- Préservation du velum urbain et la prééminence du groupe épiscopal.
- Valorisation des perspectives urbaines.
- Conservation de la mémoire de la trame urbaine malgré les évolutions.
- Restauration et mise en valeur du bâti.
- Valorisation des commerces (devantures, enseignes) participant à la revitalisation du centre-ville.

Projet de résidence sénior sur deux îlots derrière la rue Camelin



Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

Les résidences de villégiature et Saint-Aygulf

Intérêts des résidences de villégiature :

- **Architectural et paysager :** Villas de la fin du XIX° siècle à l'architecture singulière signée par des architectes en vogue, inspirées de l'architecture classique et des *villas palladiennes,* situées dans des parcs aux essences méditerranéennes et exotiques (palmiers, magnolias, cèdres…), avec jardin "à la française" (situées an zone NH ou en Espace boisé classé au PLU).

Intérêts de Saint-Aygulf :

- **Urbain :** plan de lotissement de la fin du XIX° siècle lié à l'engouement pour le tourisme et les bains de mer, structuré par des boulevards rectilignes avec des allées perpendiculaires débouchant sur la mer ou sur la colline boisée.

- **Architectural et paysager :** Ensemble de villas balnéaires bâties dans des parcelles arborées contribuant à la qualité du paysage urbain. L'ensemble des clôtures des villas donnant sur les avenues, en bordure de mer ou sur le port provenait d'un cahier des charges précis : murs bahuts surmontés de grilles et végétation.

Problèmes et risques :

- **Perte du caractère architectural** par des réutilisations entrainant des modifications, par des extensions ou des surélévations, par l'effacement de décors et de la polychromie, des éléments faisant partie intégrante de l'architecture comme les menuiseries extérieures, l'apport de menuiseries du commerce et de matériaux inappropriés.

- **Dégradation des clôtures,** par la suppression des murs bahuts de moellons le long du littoral, la volonté de "se cacher" par des murailles en parpaings enduits ou l'utilisation de matériaux inappropriés du commerce.

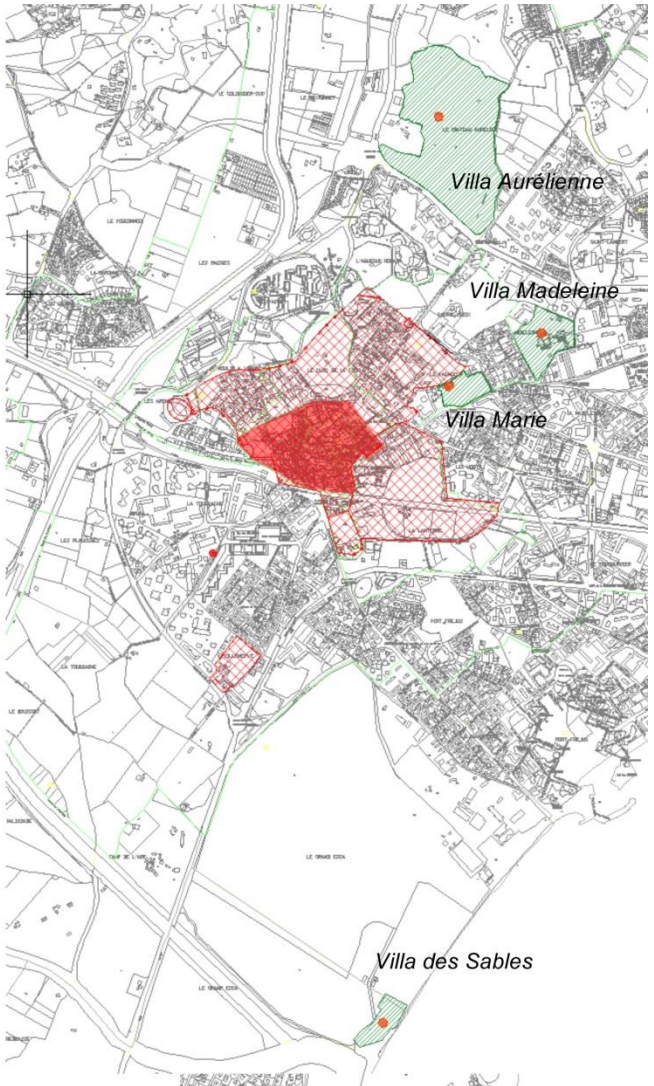
Enjeux et objectifs :

- Préservation de la structure urbaine et des qualités paysagères du quartier.

- Préservation et mise en valeur des caractéristiques architecturales des villas et des annexes (chapelles, pavillons de jardins, garages), dans leurs compositions, matériaux employés, détails architecturaux et polychromie.

- Préservation et valorisation des perspectives et des vues depuis le port et la mer.

- Préservation et valorisation des clôtures, des portails et portillons sur l'ensemble des avenues, sur le port et le front de mer.



Saint-Aygulf

Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

Les quartiers périphériques

Les quartiers en périphérie immédiate du noyau historique et "entrées de ville" :

- le quartier du théâtre et l'avenue du 15° Corps d'Armée, axe majeur qui le structure,
- le quartier de l'amphithéâtre et l'avenue de Verdun,
- le quartier des Moulins, le bd Séverin Decuers et une partie du boulevard de la Mer,
- et les rues et avenues qui les relient et ceinturent le noyau urbain : la rue Joseph Aubenas, la rue Martin Bidoure, la rue des Quais, la rue du Moulin, l'avenue Aristide Briand, et la rue du Docteur Louis Turcan.

Intérêts :

- **Urbain et paysager :** réseau viaire et parcellaire hérité des extensions urbaines de la fin du XIX° siècle jusqu'à la première moitié du XX° siècle, avec un réseau de voies perpendiculaires, des alignements d'arbres le long des avenues et des jardins arborés.

- **Architectural : en périphérie immédiate du Noyau historique,** le secteur pavillonnaire du XIX° au milieu du XX° siècle du quartier du théâtre et les maisons le long de l'avenue de Verdun et du bd de la Mer, ou le front bâti de hangars XIX° rue Aubenas.

Problèmes et risques :

- **Suppression du caractère "balnéaire"** du premier axe d'ouverture de Fréjus vers la mer, le bd de la Mer, par la disparition progressive des clôtures et des jardins, consécutives aux transformations du bâti et le renouvellement urbain.

- Urbanisation et transformations anarchiques du bâti en limite du noyau historique, de l'ancien Forum (mur antique) et du port romain, entrainant la perte du caractère patrimonial de ces quartiers.

Enjeux et objectifs :

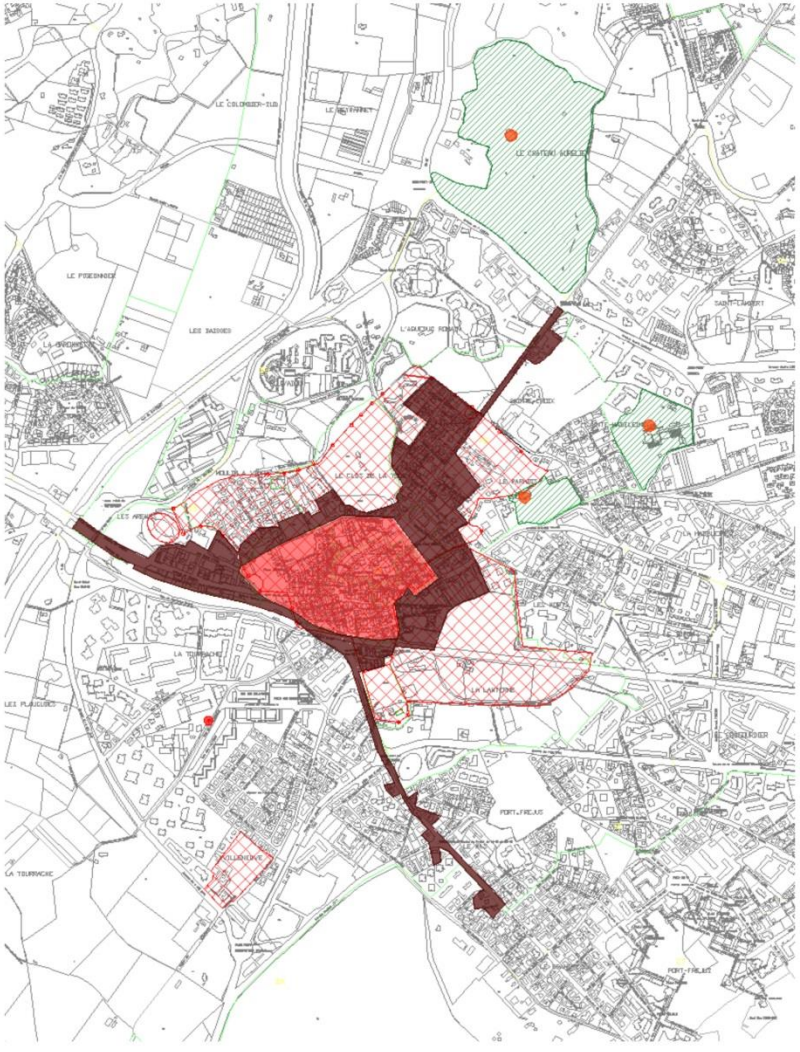
- Participation de ces quartiers à la valorisation des abords immédiats du centre ancien.

- Valorisation des qualités architecturales, urbaines et des composantes paysagères de ces quartiers.

Rue Aubenas

Boulevard de la Mer

Avenue Aristide Briand



Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

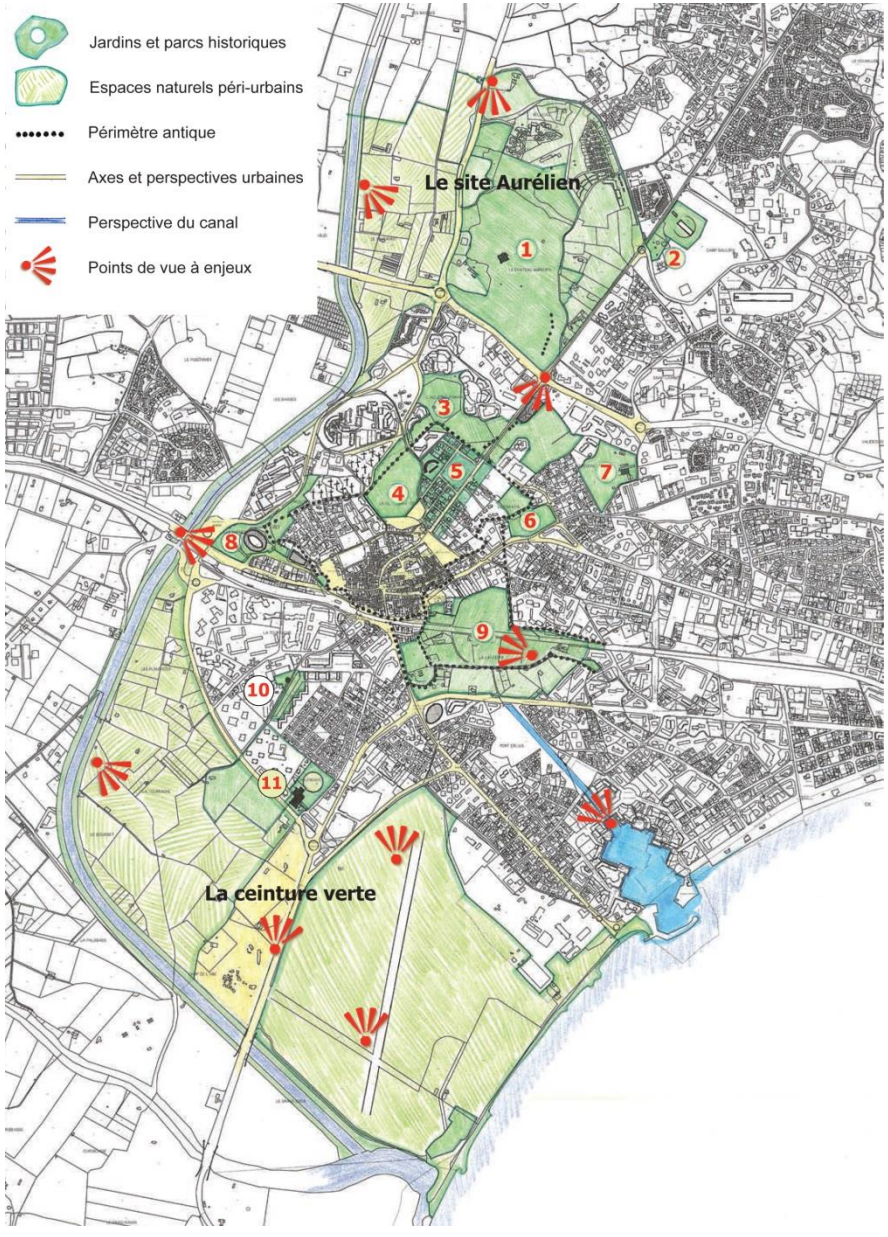
Les sites et espaces d'intérêts paysagers à protéger dans l'AVAP

Le patrimoine paysager du centre urbanisé, les collines boisées, les espaces agricoles, les parcs publics autours des monuments et les jardins arborés privés, confèrent à la ville une grande qualité urbaine et paysagère qu'il convient de préserver.

Le site de l'ancien port

Les abords de l'amphithéâtre

1. Le parc Aurélien, le château et l'aqueduc
2. La Pagode et la nécropole d'Indochine
3. L'aqueduc et ses abords
4. Le Clos de la Tour, le rempart nord
5. Le théatre et le « quartier de plan romain »
6. Le site de la Plateforme et de la Villa Marie
7. Le château de La Madeleine et son parc
8. L'amphithéatre et la Porte des Gaules
9. Le port romain et la butte de Saint Antoine
10. Le mausolée de La Tourrache
11. Les thermes de Villeneuve

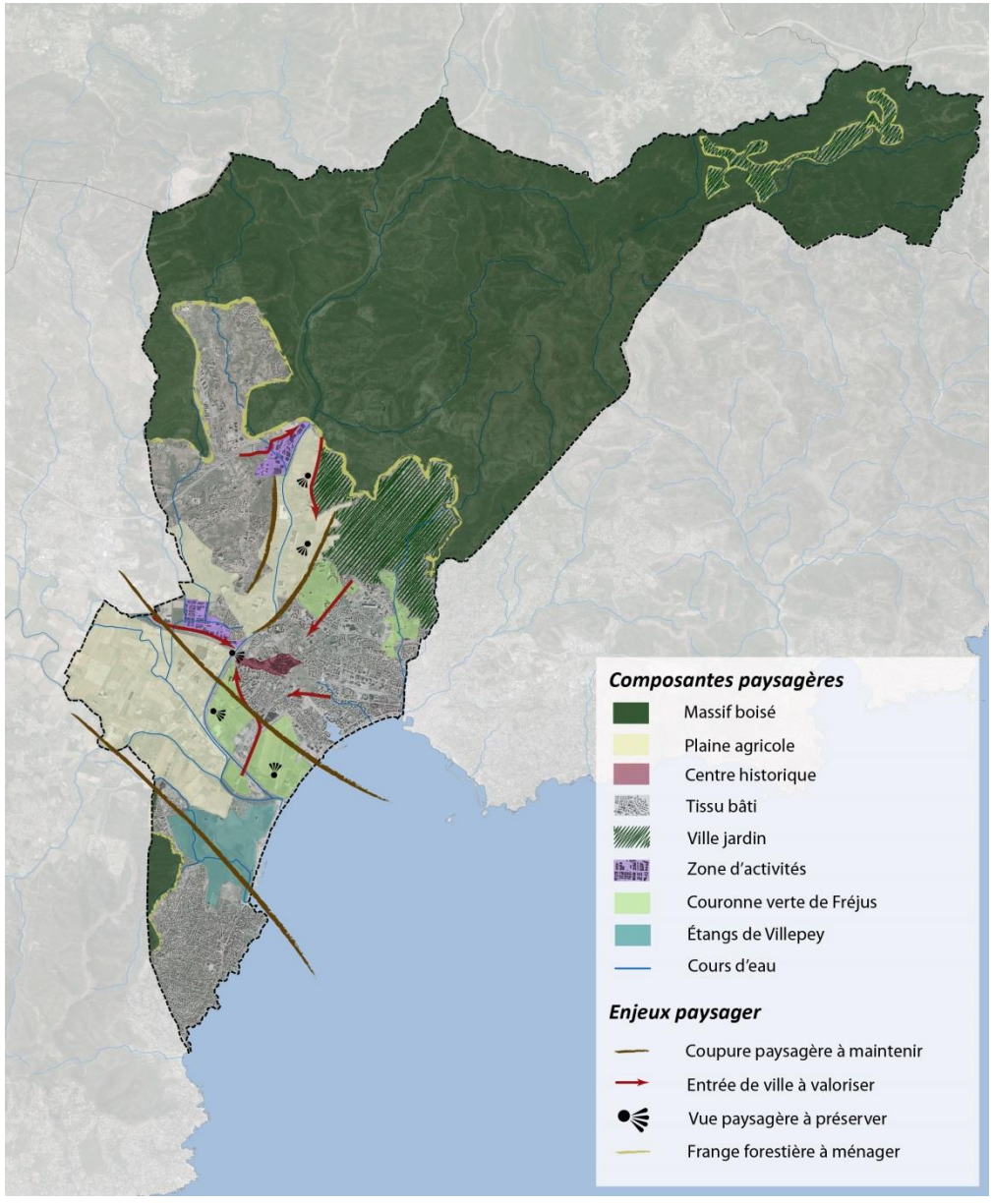


Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

- Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert de l'arrière-pays (massif de l'Esterel et les petites Maures) ;
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts) ;
- Limiter l'abattage et le débroussaillement des collines ;
- Préserver les espaces agricoles des plaines de l'Argens et du Reyran ;
- Limiter la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels ;
- Limiter la fragmentation des milieux naturels (notamment sur le quartier de St-Aygulf) et préserver la densité végétale du secteur
- Maintenir et valoriser les vues depuis les massifs, promontoires naturels sur l'Est varois ;
- Conserver et valoriser les ouvertures visuelles sur les plaines de l'Argens et le vallon du Reyran
- Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique
- Valoriser les entrées de ville
- Mettre en scène les atouts paysagers du territoire

Synthèses des Enjeux liés au Patrimoine

- Préserver le patrimoine naturel reconnu (site classé du « massif de l'Esterel » et sites inscrits de « la colline du Pauvadour » et « Domaine du Château Aurélien »)
- Préserver et valoriser le patrimoine archéologique et bâti remarquable
- Intégrer le projet d'AVAP dans le PLU
- Croiser les espaces d'intérêts paysagers de l'AVAP avec la trame verte urbaine à mettre en œuvre dans le PLU



IV. Une biodiversité riche, un enjeu de conciliation entre urbanisation et préservation des espaces à haute valeur écologique.

1. Les espaces d'intérêt écologique

La commune s'intègre dans un environnement riche. Grace à la diversité des milieux naturels présents, la commune possède une biodiversité remarquable et reconnue au niveau international. Fréjus dispose :

- d'une réserve Biologique gérée par l'ONF

- *Réserve biologique des Suivières*

- de différents périmètres de protection écologiques :

- *4 sites du réseau Natura 2000 ;*
- *1 Zone importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)*
- *Des terrains acquis par le conservatoire du littoral*
- *Des zones concernée par le plan national d'action Tortue d'Hermann*

- de plusieurs périmètres d'inventaire écologique :

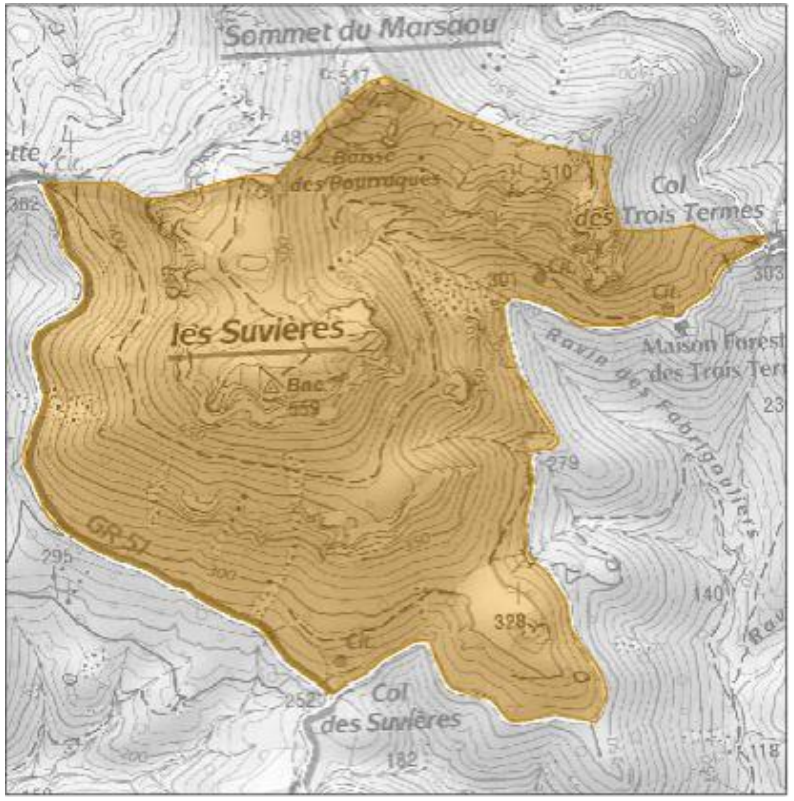
- *20 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (terresstres de type I et II, marines type II)*
- *Des zones humides identifiées par le département du Var*

Ces espaces ne bénéficient pas obligatoirement de mesures de protection règlementaire directe mais doivent être pris en compte dans le cadre de la préservation de la Trame Verte et Bleue.

La réserve Biologique des Suivières, gérée par l'ONF

Une « ***Réserve biologique domaniale*** » quand elle est dans le domaine forestier de l'État est une réserve naturelle située en forêt, souvent non-ouverte au public, mais pas systématiquement. Dans les réserves biologiques dirigées (Ces de la réserve des Suivières), la gestion est orientée vers un objectif de protection d'espèces ou de milieux à haute valeur patrimoniale.

Réserve biologique des Suivières, Fréjus



Quatre sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la biodiversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il répond entre autres à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au « sommet de la terre » de Rio de Janeiro en juin 1992.

Les espaces du réseau Natura 2000 ne bénéficient pas de mesures de protection juridique directe mais doivent être pris en compte dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue. Tout projet situé en zone Natura 2000 ou en proximité immédiate doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le site, eu égard aux objectifs de conservation de ce site.

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : La Plaine et Massif des Maures** ;

Le site accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

Le site constitue un important bastion pour deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.

Deux habitats existants sont prioritaires et en danger: les pelouses mésophiles à Sérapias présentes sur la Plaine des Maures et des mares temporaires méditerranéennes en mosaïque avec du maquis à cistes et filaires.

Il s'agit donc d'un site en zone cristalline très diversifié en biotopes bien préservés : paysages rupestres, cultures et friches, ripisylves, taillis, maquis, pelouses, mares temporaires méditerranéennes, ruisseaux et rivières, sources.

Deux Documents d'Objectifs (DOCOB) sont en application sur ce site : un pour le massif des Maures (2009), un autre pour la Plaine (2007). Les structures animatrices/opératrices sont l'Office National des Forêts et la Communauté de communes Cœur du Var.

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Val d'Argens** ;

Principal cours d'eau du Val d'Argens, l'Argens prend sa source à l'ouest du département et draine l'ensemble du centre Var.

Il draine un système karstique et présente un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Notamment, l'action des crues y est limitée et les systèmes pionniers peu représentés.

A l'inverse, les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées. Le bon état de conservation général de son bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables. Le site comprend notamment de belles formations de tufs, habitat d'intérêt communautaire prioritaire (secteur du Vallon Sourn).

Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines, en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance régionale pour le Minioptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.

La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire (Alose feinte, Barbeau méridional, Blageon, Lamproie de rivière, Lamproie marine).

La désignation d'un animateur pour le DOCOB est en cours.

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Embouchure de l'Argens** ;

Zone humide côtière où les échanges continus entre eaux douces et marines induisent une grande diversité de milieux humides de salinités différentes. En retrait s'étendent des pelouses, fourrés, dunes boisées et forêts galeries, constituant un écocomplexe remarquable.

Le site Natura 2000 est composé de 4 entités :

- Les "Etangs de Villepey", site du Conservatoire du Littoral
- La plaine agricole de l'Argens
- L'Argens et sa ripisylve (= forêt de rives)

- La partie marine sur une bande de 800m au large des plages de Saint-Aygulf, dans le golfe de Fréjus

Le Document d'Objectifs (DOCOB) a été élaboré par la ville de Fréjus par l'intermédiaire du Service Environnement et Développement Durable qui en assure également l'animation depuis janvier 2012.

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Esterel**.

Ce Site repose presque en totalité sur le territoire communautaire : il s'étend sur plus de 15 000 hectares. La partie terrestre représente plus de 7 800 hectares et concerne les Communes de Fréjus (2 334 hectares), de Saint-Raphaël (5 529 hectares) et de Bagnols-en-Forêt (4,5 hectares). Les 7 200 hectares de la partie marine se situent intégralement dans le prolongement du littoral de la ville de Saint-Raphaël.

La flore et la végétation sont particulièrement riches et diversifiées, du littoral aux ensembles forestiers intérieurs. Des influences méridionales et orientales s'y manifestent : chênaie verte à Frêne à fleur, chênaie de chêne liège à Genêt, à Sorbier et Chêne pubescent. Un cortège remarquable d'espèces animales d'intérêt communautaire s'y trouve.

La partie marine du site, présente une continuité terre-mer remarquable sur un faciès essentiellement rocheux présentant des formations géologiques monumentales qui se prolongent au large par les tombants très riches en coralligènes et dont le rôle de frayères et de nurseries est très fort. Ce littoral présente également un herbier de posidonies en très bon état.

D'une manière générale, la zone est globalement remarquable par la richesse de son peuplement de poissons, avec de nombreux juvéniles, des espèces de passage et de grands prédateurs. Néanmoins une lutte contre les espèces invasives doit être menée pour préserver les milieux.

Le DOCOB a été élaboré par la commune de Saint-Raphaël.

La CAVEM, dans le cadre de ses compétences en matière de Développement Durable et d'Environnement est en charge de l'animation du DOCOB depuis le 1er septembre 2013.

- **1 Zone de Protection Spéciale (ZPS) située à proximité immédiate du territoire communal**

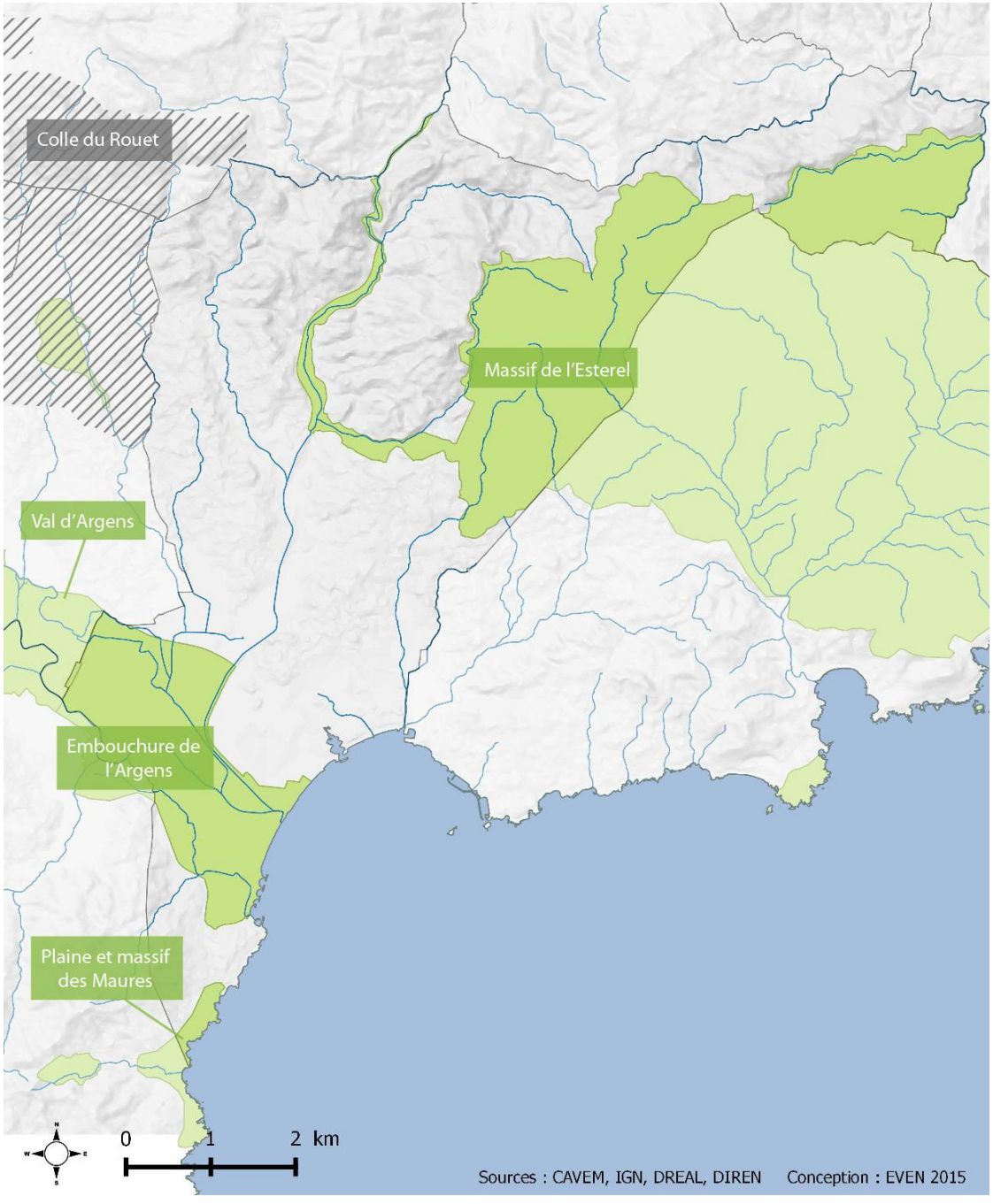
    - Colle du Rouet

Situé à proximité du littoral, le massif de la Colle du Rouet constitue un ensemble naturel majoritairement forestier relativement bien préservé, malgré la proximité des grandes agglomérations de Draguignan et de Fréjus. Il est bordé de plaines agricoles à dominante viticole, sauf la plaine de Bagnols qui constitue un secteur bocager relativement bien préservé.

Le site présente une association de boisements, de diverses zones ouvertes ou semi-ouvertes, naturelles ou agricoles, où s'imbriquent des affleurements rocheux qui concourent fortement à l'intérêt et à l'originalité du site.

L'un des arguments initiaux majeurs pour l'intégration du site au réseau Natura 2000 fut la présence de l'Aigle de Bonelli, nicheur jusque dans les années 1990. Depuis, cette espèce ne niche plus sur le site mais des oiseaux sont régulièrement observés. Cette présence régulière permet de conserver quelques espoirs quant à une future reproduction sur le site. Dans tous les cas, la richesse des milieux rupestres permet l'accueil de plusieurs oiseaux d'intérêt patrimonial. Le Grand-duc d'Europe est désormais connu comme nicheur et d'autres aires sont à rechercher. De même, l'Aigle royal et le Faucon pèlerin sont à surveiller car leur reproduction est tout à fait possible à court terme.

Les sites Natura 2000 localisés sur le territoire communal



« Les étangs de Villepey », un espace acquis par le conservatoire du littoral

Les étangs de Villepey forment une des rares zones humides littorales de la région et constituent un site particulièrement intéressant pour sa flore, sa faune, ses paysages. Cet espace naturel protégé de 260 ha a été formé dans le delta de l'Argens, par les divagations du fleuve au fil des siècles et par les activités humaines d'extraction de sable. Aujourd'hui propriété du Conservatoire du littoral, ce site est un lieu de préservation et de découverte de la richesse et de la fragilité de notre environnement.

Chaque année, la Ville s'associe aux "Journées Mondiales des Zones Humides" qui se déroulent traditionnellement le premier week-end du mois de février.

Une zone humide protégée

Remarquable du fait des échanges continus entre eaux douces et marines, le site est constitué d'une mosaïque de milieux spécifiques, tels que étangs, lagune, vasière, sansouire, prairies humides et sèches, dunes, ripisylve, pinède. Ce vaste éventail d'habitats favorise la présence d'une faune et d'une flore diversifiées et particulières.

Du fait de leur qualité environnementale et paysagère, les étangs de Villepey ont fait l'objet d'une acquisition entre 1982 et 1997 par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Ils sont désormais un site naturel protégé, classé en Z.N.I.E.F.F. et inclus dans le périmètre du site NATURA 2000 Embouchure de l'Argens.

En 2008, les étangs de villepey ont été inscrits sur la liste des zones humides de la convention de RAMSAR, leur apportant désormais une reconnaissance internationale.

La Tortue d'Hermann est actuellement un des reptiles les plus menacés à l'échelle européenne et mondiale. Son déclin devient de plus en plus préoccupant. La France a une responsabilité particulière dans la protection de cette espèce, pour laquelle elle s'est engagée au niveau international. En France, elle ne subsiste désormais plus qu'en effectifs réduits dans le Var et en Corse.

La tortue d'Hermann est inscrite à l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection.

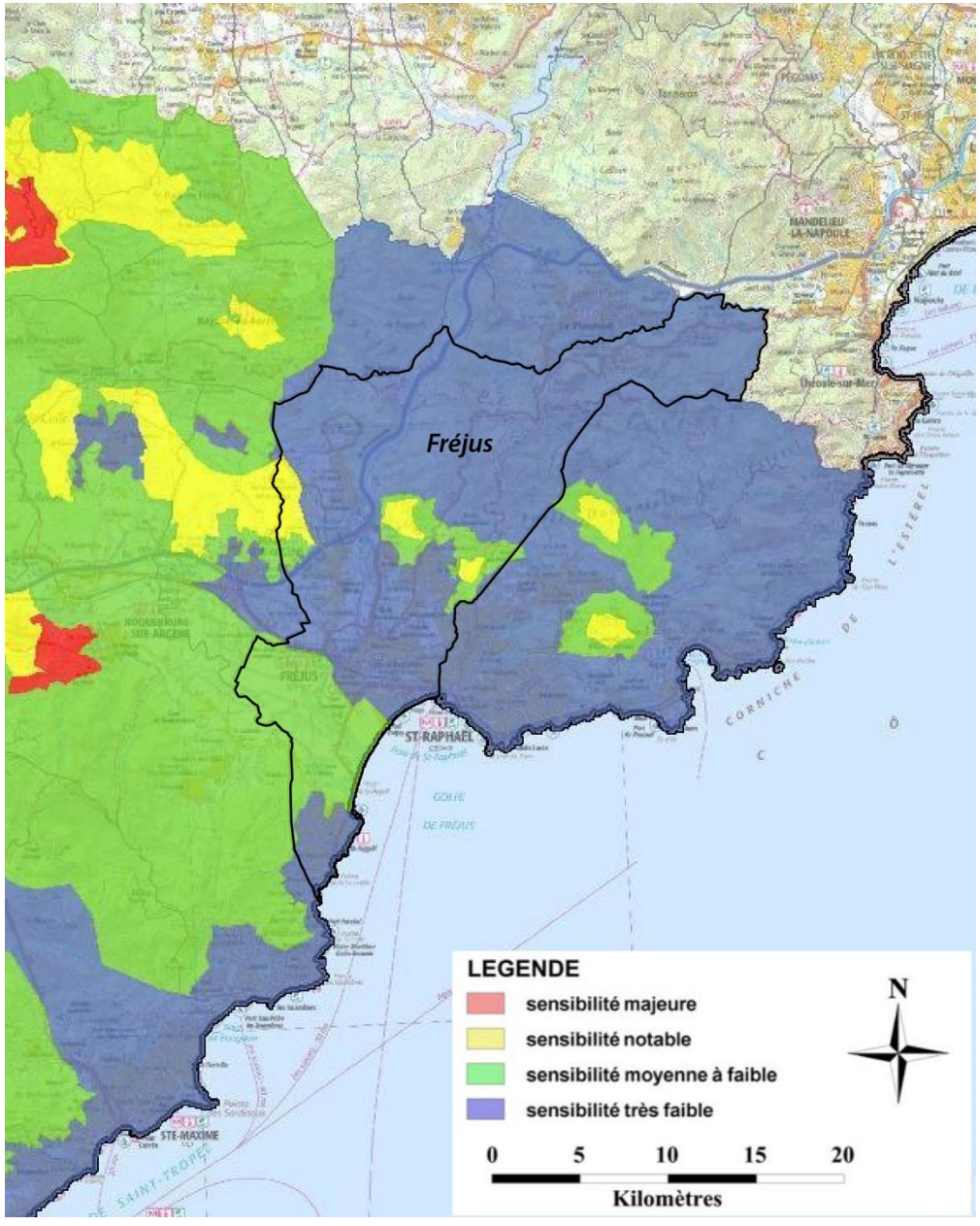
Les mesures mises en œuvre pour préserver l'espèce depuis une vingtaine d'années n'ont pas permis d'enrayer le processus de déclin qui est dû à des causes multiples : urbanisation et aménagement du littoral méditerranéen, incendies de forêts, travaux forestiers, collecte illicite d'individus, abandon des pratiques agropastorales traditionnelles.

Ainsi, un Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann a été établi pour la période 2009 – 2014. Il a permis d'établir une carte de sensibilité qui hiérarchise les enjeux relatifs à cette espèce au sein de son aire de répartition varoise, selon quatre types de sensibilité. Cette carte est un outil de porter à connaissance et d'aide à la décision qui a vocation de servir de cadre pour orienter les actions en faveur de l'espèce

La commune de Fréjus est largement concernée par des zones de sensibilité très faible excepté quelques poches en zone de sensibilité notable et moyenne à faible.

Lors de différents inventaires écologiques menées par la commune ou dans le cadre d'étude d'impact des projets, il est avéré que la tortue d'Hermann est présente dans de nombreuses zones U ou AU du PLU actuel.

Les espaces sensibles du PNA de la Tortue d'Hermann



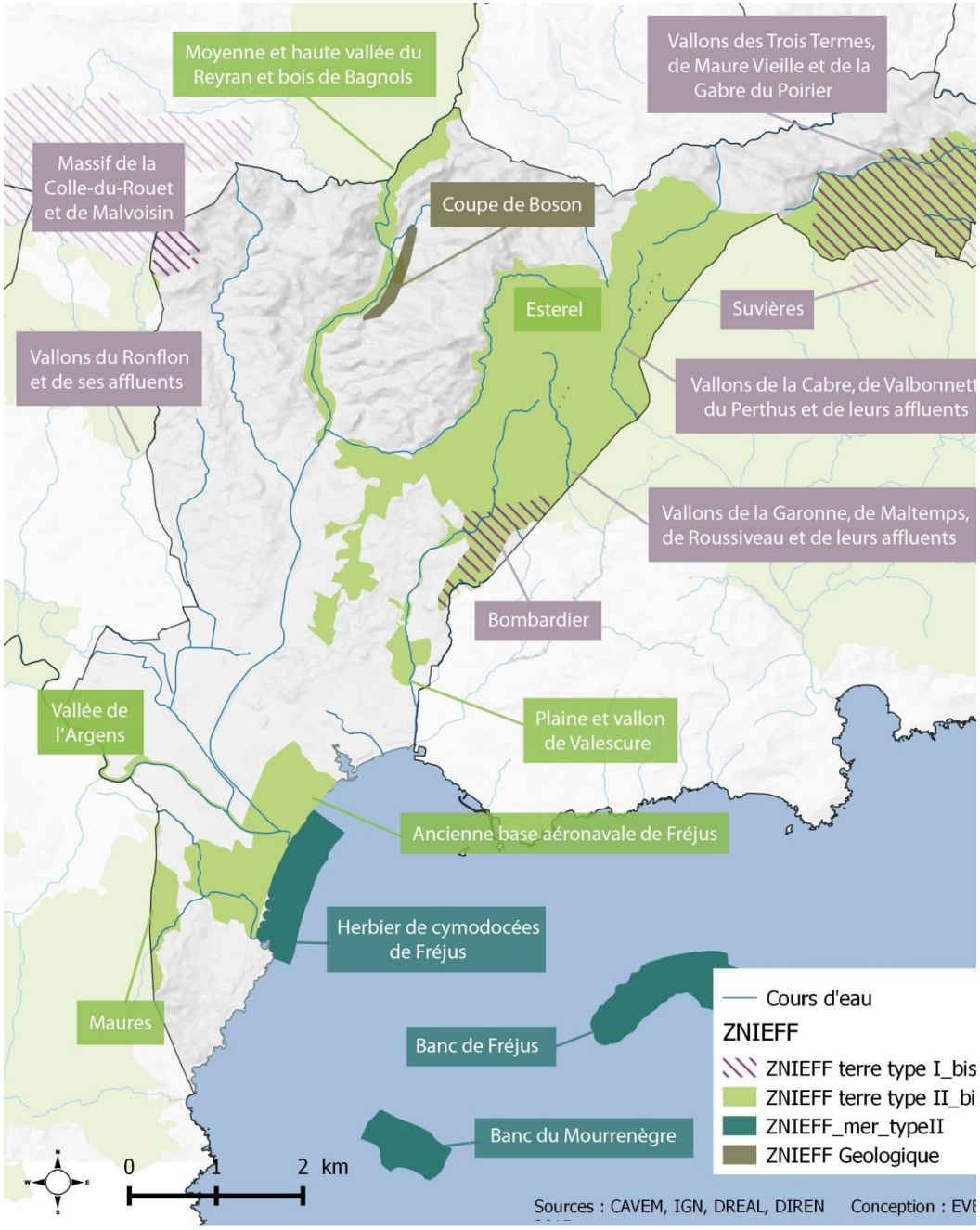
Vingt zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zone Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un recensement national établit à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement. Cet outil de connaissance du patrimoine naturel de la France, identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats naturels.

L'inventaire des ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection juridique directe mais doit être pris en compte dans le cadre de la préservation de la Trame verte et Bleue et de la définition des espaces remarquables de la loi littoral.

- **3 ZNIEFF Marine de Type II (563,25 ha) :**
    - Banc du Mourrenégre – 111,9 ha
    - Banc de Fréjus – 269,83 ha
    - Herbier de Cymodocées de Fréjus – 181,52 ha
- **8 ZNIEFF terrestres de type I (4160,67) :**
    - Vallons des Trois Termes, de Maure Vieille et de la Gabre du Poirier – 419,77 ha
    - Massif de la Colle-du-Rouet et de Malvoisin – 2794,33 ha
    - Vallons des Trois Termes, de Maure Vieille et de la Gabre du Poirier – 450,32 ha
    - Bombardier (Terrain du conservatoire d'Espaces naturels) – 137,32 ha
    - Suvières - 235,2 ha
    - Vallons de la Cabre, de Valbonnette, du Perthus et de leurs affluents – 57,98 ha
    - Vallons de la Garonne, de Maltemps, de Roussiveau et de leurs affluents – 39,07 ha
    - Vallons du Ronflon et de ses affluents – 26,68 ha
- **9 ZNIEFF terrestres de type II (93 857,39 ha):**
    - Esterel – 1414,97 ha
    - Vallée de l'Argens – 2832,8 ha
    - Étangs de Villepey et Esclamande – 208,47 ha
    - Ancienne base aéronavale de Fréjus – 157,11 ha
    - Plaine et vallon de Valescure – 63,03 ha
    - Moyenne et haute vallée du Reyran et bois de Bagnols – 1928,34 ha
    - Esterel – 8184,31 ha
    - Bois de Palayson et Terres Gastes – 3811,6 ha
    - Maures – 75256,76 ha

Les ZNIEFF localisées sur le territoire communal



L'inventaire des zones humides du département

Les zones humides ont subi une très forte régression au cours des siècles : elles étaient considérées comme des zones insalubres et sans intérêt. Aujourd'hui, leur richesse écologique est reconnue ainsi que leur intérêt économique et fonctionnel.

Le Conseil départemental a réalisé l'inventaire des zones humides de l'ensemble du Var. Deux objectifs visés :

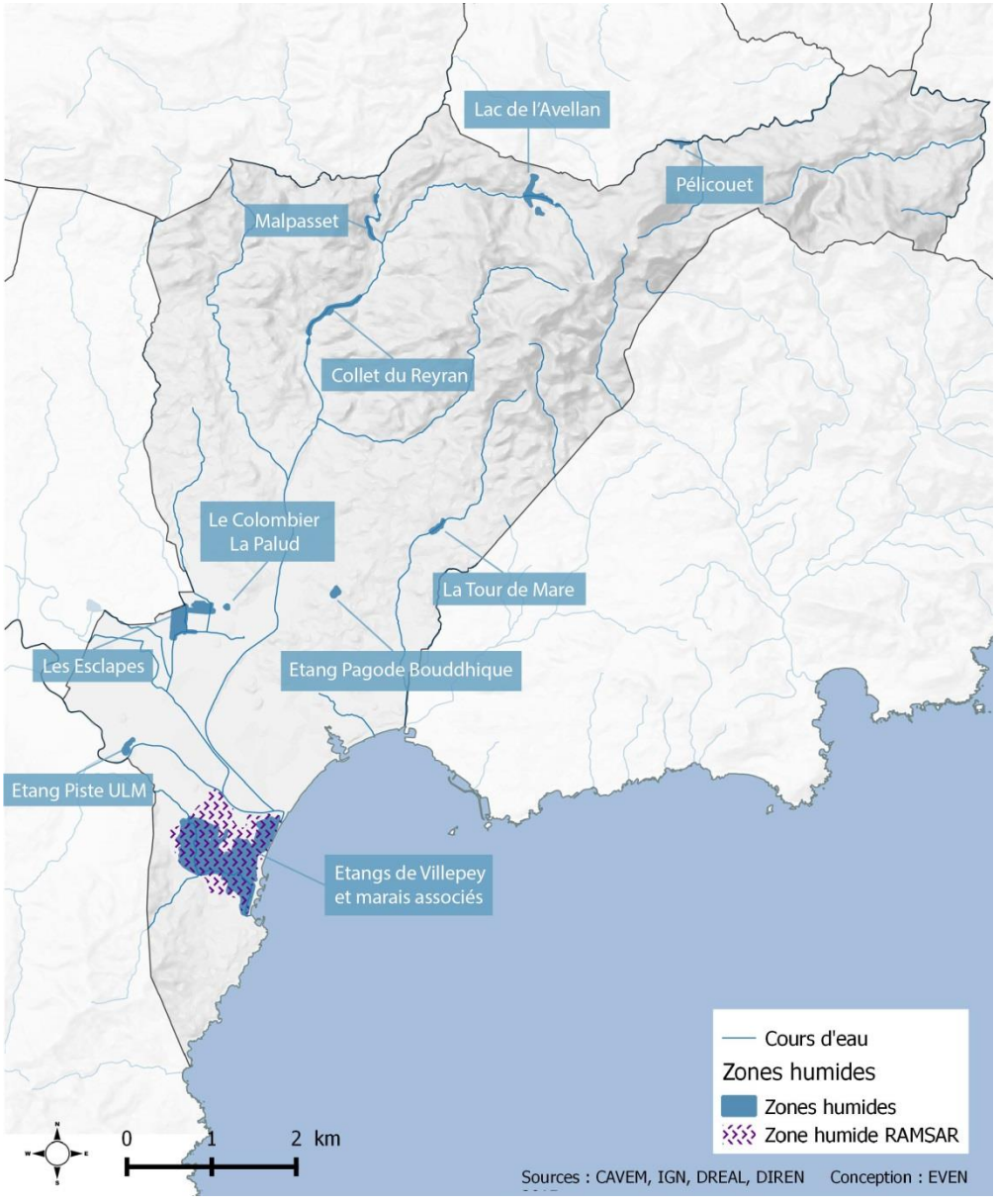
- *Posséder un outil de sensibilisation, de décision et de gestion pour la sauvegarde de ces milieux exceptionnels*
- *Contribuer à produire des informations qui soient homogènes sur l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée.*

FREJUS	138	Malpasset	05 Bordure de cours d'eau
FREJUS	156	Etang piste ULM	13 Zone humide artificielle
FREJUS	201	Etangs de Villepey et marais associés	02 Estuaire 03 Marais côtiers 08 Etangs
FREJUS	208	Lac de l'Avellan	13 Zone humide artificielle
FREJUS	209	Pélicouet	13 Zone humide artificielle
FREJUS	221	Collet du Reyran	05 Bordure de cours d'eau
FREJUS	234	La Tour de Mare	13 Zone humide artificielle
FREJUS	235	Les Esclapes	06 Plaine alluviale
FREJUS	236	Le Colombier La Palud	11 Mare
FREJUS	237	Etang Pagode Bouddhique	13 Zone humide artificielle
FREJUS	996	Mares de Malvoisin - Colle du Rouet	11 Zones humides temporaires
FREJUS	1104	Ripisylves à Lauriers rose de l'Estérel et de la Colle du Rouet	05 Bords de cours d'eau
FREJUS	1108	Vallons des Maures littorales	11 Zones humides temporaires
FREJUS	1111	Vallons du Massif de l'Estérel	11 Zones humides temporaires
FREJUS	1112	Chapelle ruinée de Valescure	11 Zone humide temporaire

Remarque : Les zones humides temporaires et bords de cours d'eau précédents n'ont pas été cartographié par le département.

Les périmètres des zones humides définis dans un inventaire n'ont pas de valeur juridique directe, même si des jurisprudences précisent que ces éléments de connaissance ne peuvent être ignorés et doivent être pris en compte dans les études d'incidences de projet.

Carte des Zones humides



2. La trame verte et bleue de Fréjus

Rappels réglementaires

« I –La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

À cette fin, ces trames contribuent à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique

- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques

- Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article

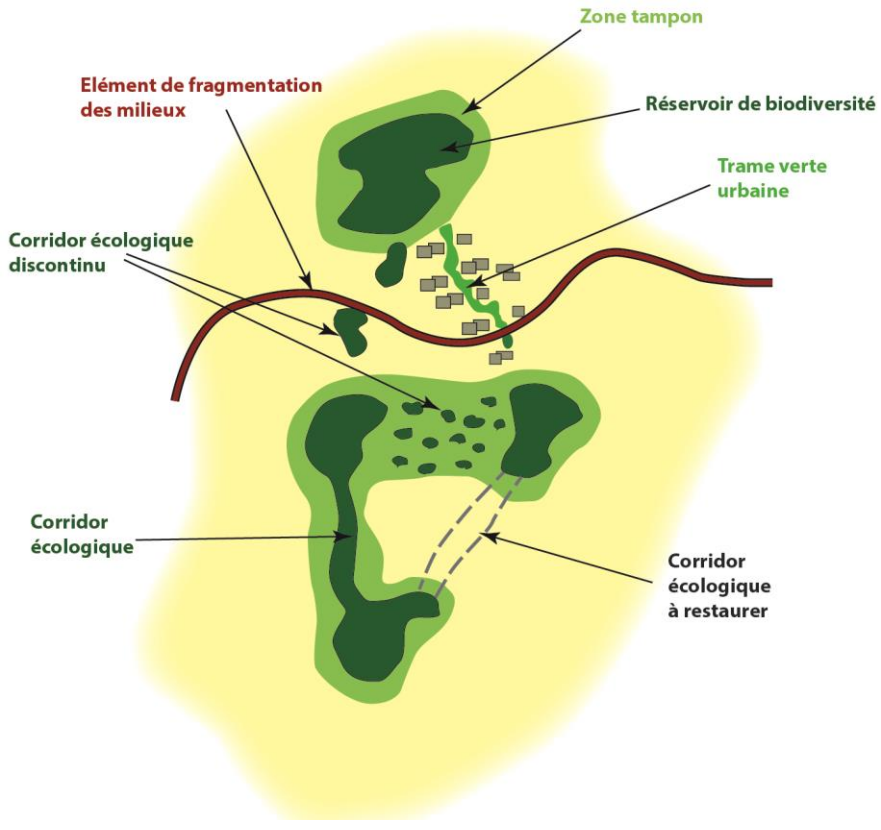
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages

- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages

- Améliorer la qualité des paysages »

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame Verte et Bleue (TVB) est ainsi constituée de réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Schéma de principe de la trame verte et bleue (TVB)



Principales causes d'érosion de la biodiversité

La banalisation et simplification des écosystèmes — *La consommation et l'artificialisation des espaces* — *Le fractionnement et l'isolation des populations*

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Ce nouvel outil co-piloté par l'Etat et la Région est en cours de finalisation.

Le diagnostic du SRCE présente le territoire de Fréjus et son environnement, comme une zone induisant des pressions majeures sur les continuités régionales. Les enjeux de la connectivité apparaissent en grande partie liés à la pression foncière littorale qui remonte dans cette zone le long des axes de communication. Cette pression génère une problématique d'étalement urbain dans la plupart des villes et villages de l'arrière-littoral.

Le territoire est aussi concerné par les sensibilités liées à l'interface Terre-Mer. Cette zone est soumise à une forte urbanisation, avec une matrice paysagère nettement anthropisée, où les espaces naturels sont souvent peu étendus et enclavés.

Le degré d'anthropisation rend difficile les échanges entre le continent et la mer, hormis par les fleuves même si ceux-ci ont dans une majorité de cas un fonctionnement très altéré.

L'un des corollaires à l'urbanisation importante de cette zone est une forte pression foncière sur les espaces agricoles et les maquis proches du littoral, ceux-ci pouvant encore jouer un rôle fonctionnel intéressant de relais ou de petits réservoirs pour la faune et la flore sauvages, pour une nature dite « ordinaire ». Un autre enjeu important de ce secteur est la reconnaissance d'une trame « bleue maritime », de son importance fonctionnelle entre l'Espagne et l'Italie. La majorité de la vie sous-marine se concentre notamment sur le plateau continental très étroit en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Notamment dans les petits fonds compris entre la surface et 30 m de profondeur où se concentre toute la vie sous-marine et qui constitue donc un réservoir de biodiversité souvent méconnu.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014, définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;

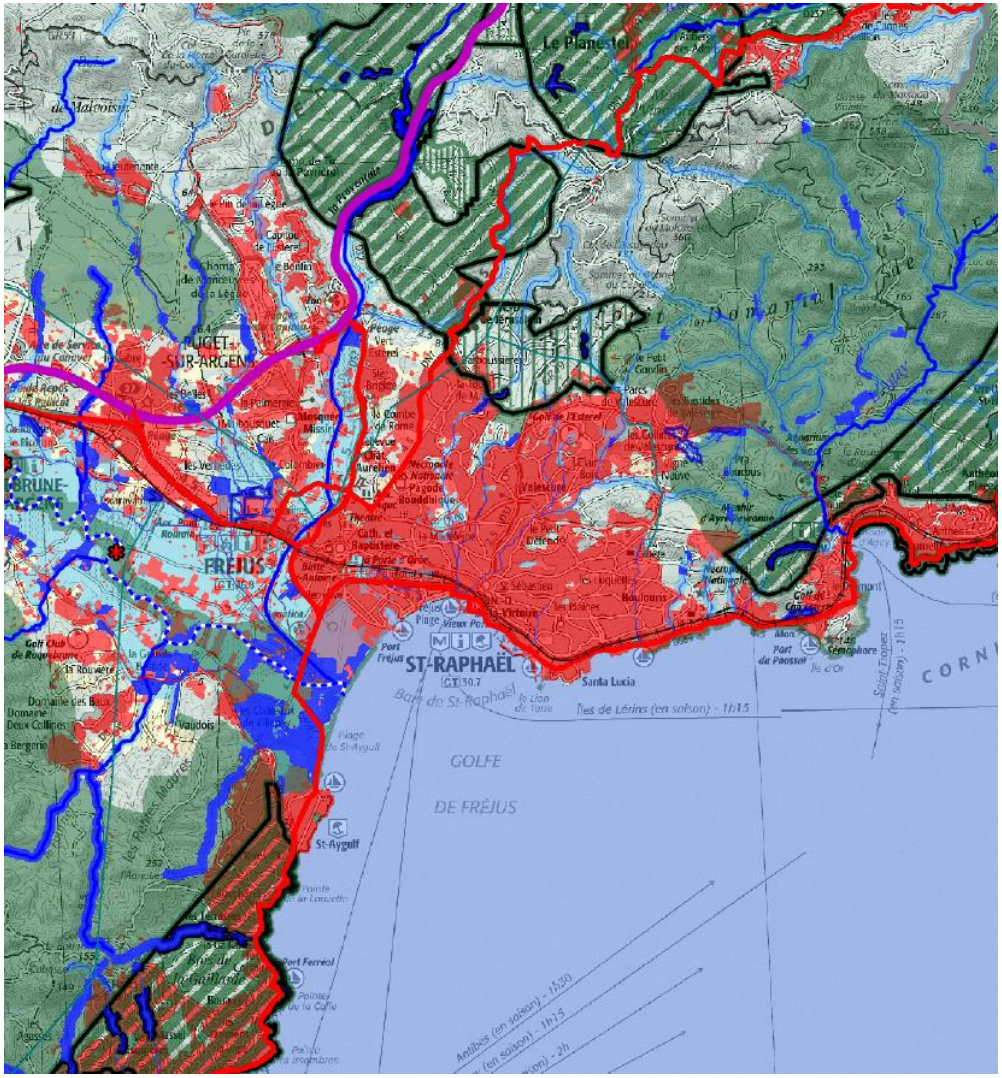
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en oeuvre pour atteindre ces objectifs.

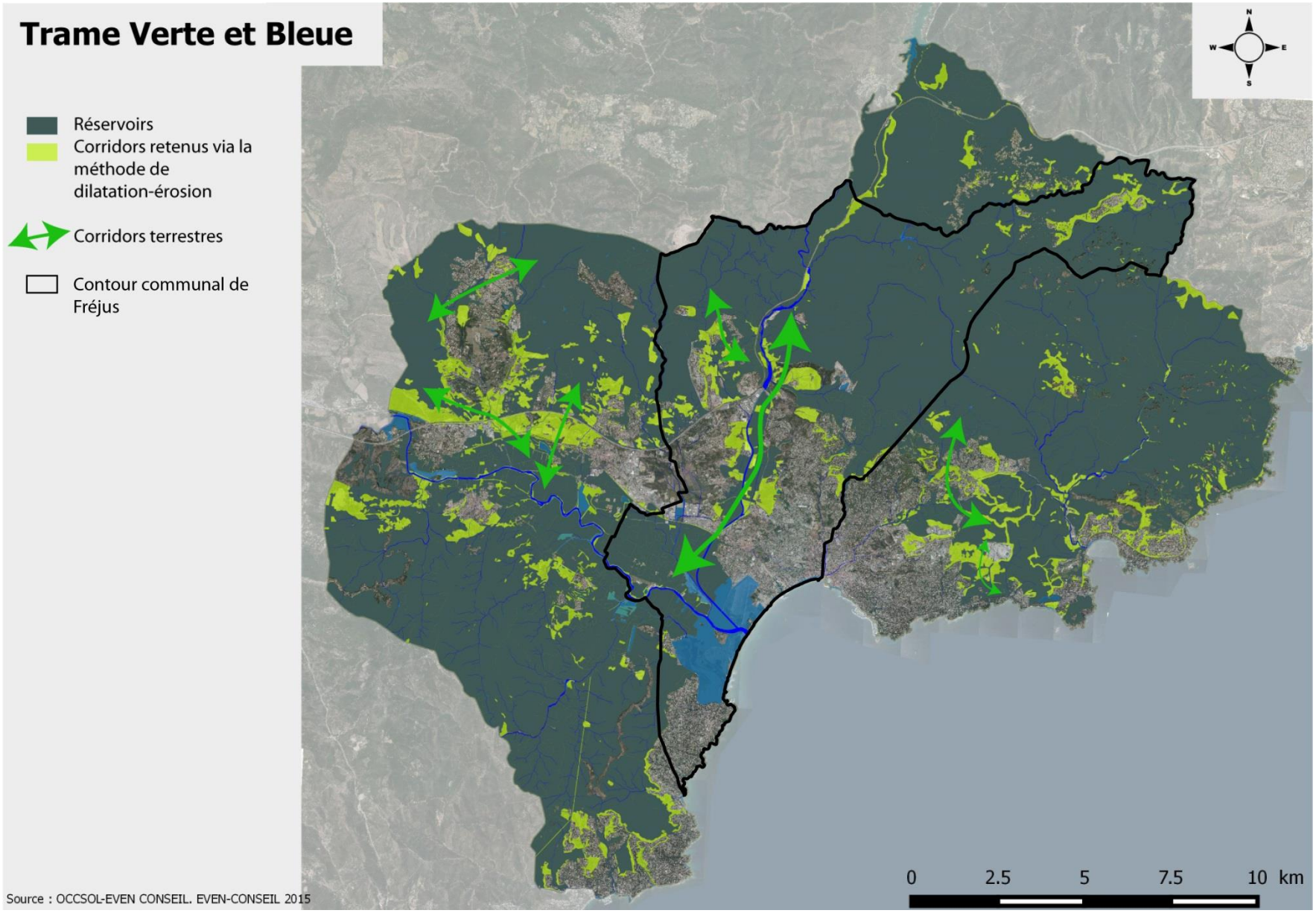
Certaines actions sont applicables directement par le PLU :

- Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
    - ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales
    - ACTION 2. Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables
    - ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE
    - ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration
- Orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques
    - ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture
- Orientation stratégique 4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

Objectifs assignés aux éléments de la TVB par le SRCE



Il faut tout de même préciser ici que la cartographie des objectifs du SRCE n'est pas opposable à la parcelle et que conformément au guide « SRCE comment l'intégrer dans mon document d'urbanisme ? », une traduction à l'échelle communale doit être réalisée : C'est l'objet de la partie suivante. En effet certaines zones urbaines aujourd'hui (Saint-Aygulf par exemple) sont considérées en réservoir alors que sur cet espace urbain le PLU doit plutôt permettre de conserver les perméabilités terre-mer.


Trame Verte et Bleue
Réservoirs
Corridors retenus via la méthode de dilatation-érosion
Corridors terrestres
Contour communal de Fréjus
N
W
E
S
0
2.5
5
7.5
10 km
Source : OCCSOL-EVEN CONSEIL. EVEN-CONSEIL 2015

La définition de la trame verte et bleue peut être envisagée de deux manières différentes :

- évaluation par fragmentation des activités anthropiques dans le milieu naturel : considère les éléments naturels comme un tout, perturbé par des éléments anthropiques (bâtis, infrastructures de transports …) ;

- évaluation des potentialités écologiques : consiste à faire l'analyse du territoire par les types de milieux présents, leur qualité et leurs continuités.

La méthodologie d'évaluation de la trame verte et bleue réalisée pour cette étude confronte les potentialités écologiques des milieux présents sur le territoire communal et leur fragmentation par les activités anthropiques. Dans ce cadre des inventaires de terrain n'ont pas été réalisé, il s'agit bien de montrer la logique communale du fonctionnement de la TVB.

L'analyse de l'occupation du sol et de la connectivité des espaces permet de déterminer les espaces réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Il ressort de l'analyse que les grandes entités naturelles d'importance pour la biodiversité sont identiques à celle du paysage. À savoir :

- **Pour les milieux boisés :**

    - Le massif de l'Esterel ;

Véritable barrière verte contre l'urbanisme, ce site classé représente l'un des paysages les plus spectaculaires et les plus emblématiques de la Côte d'Azur. Différentes strates de végétation peuvent y être observées :

- la strate arborée (chêne liège, chêne vert, chêne pubescent, pin parasol, pin d'Alep, pin maritime, châtaigner, …),

- le maquis (arbousier, genévrier, bruyère, myrte, ciste, …),

- la strate herbacée (graminées, …).

Ce massif comporte des espèces protégées comme l'ophioglosse du Portugal ou la spiranthe d'été.

L'Estérel offre à l'avifaune une flore herbacée riche en insectes donc propice à leur donner la nourriture nécessaire, le massif présente également une très grande richesse en hivernants et en espèces nicheuses.

Cet espace est marqué par la présence de biocénoses d'insectes dont la plupart des espèces sont des reliques rares et très localisées.

La faune épigée reste mal connue, en raison d'une insuffisante prospection et de la disparition de nombreux biotopes lors des incendies.

Dans les secteurs encore intacts, subsiste une entomofaune remarquable. Le massif comporte beaucoup d'espèces de reptiles et d'amphibiens protégées dont le lézard vert, le lézard ocellé, le lézard des murailles, la tortue d'Hermann et la rainette méridionale.

Cette diversité biologique observée s'appuie sur :

- un maillage hydraulique dense (37 sources, 23 plans d'eau dont l'extrémité sud du Lac de Saint Cassien, ...) ;

- une géologie faite de roches sédimentaires et volcaniques (présence de ryolithe et porphyre rouge).

L'Estérel jouit d'une forte attractivité en toutes saisons, les usages s'y multiplient. Aujourd'hui coupure verte, l'Estérel est demain appelé à devenir un centre de l'aire azuréenne car il constitue un poumon vert avec des logiques d'ouvertures qui s'initient vers les grandes agglomérations qui le côtoient (Fréjus, Saint Raphaël mais aussi Mandelieu ou Théoule, …).

    - Le massif des Petites Maures ;

Ce vaste territoire abrite des biotopes très diversifiés et joue le rôle de carrefour biogéographique avec la coexistence d'espèces à tendance alpine, d'espèces nord-africaines, d'espèces ibéro-nord-africaines et d'espèces de méditerranée nord orientale.

La diversité d'habitats permet l'hébergement de nombreuses espèces rares dans le reste du territoire français.

- **Pour les milieux ouverts :**

    - La plaine de l'Argens ;

Les conditions topographiques et hydrologiques particulières sont à l'origine de milieux humides supports d'espèces de grand intérêt qui sont soumis à détérioration et pollution diffuse.

Cette plaine présente un grand intérêt biologique et paysager : de belles forêts galeries méditerranéennes hébergent des formations à nénuphar blanc et nénuphar jaune et la plaine alluviale est très utilisée pour l'arboriculture et la viticulture.

Des espèces protégées comme l'épiaire des marais et l'iris fétide sont également observables dans la plaine de l'Argens.

Le fleuve Argens est fréquenté par au moins 17 espèces de chauve-souris et la plaine alluviale abrite beaucoup d'espèces de mammifères, de reptiles et d'arthropodes protégées. L'anguille, le brochet, la truite de mer et l'ombre commun sont des espèces rares qu'il est également possible d'observer dans l'Argens.

Ce milieu aquatique est donc considéré comme remarquable mais présente un fonctionnement altéré, il est donc primordial de veiller à sa préservation et à sa protection.

    - La zone agricole du Reyran ;

Le Reyran marque profondément le territoire fréjusien : ce cours d'eau a été canalisé à la suite de la rupture du barrage de Malpasset (dans le massif de l'Estérel) et dessine une plaine agricole nord/sud séparant les promontoires bâtis de Caïs et de la Tour de Mare pour rejoindre plus loin la plaine agricole de l'Argens. Le vallon du Reyran est parsemé d'exploitations diverses (pépinières, maraîchage, horticulture,...) témoins d'une activité agricole encore bien présente dans ce secteur.

Ce paysage très ouvert, tranche avec le couvert des pins parasols dominant la quasi-totalité du piémont de l'Estérel. La plaine du Reyran forme une respiration, une ouverture sur les massifs environnants et un formidable support de promenade et de découverte pour les fréjusiens.

Cette plaine présente un grand intérêt biologique et paysager, elle a gardé son caractère agricole et présente une vaste étendue ouverte, marquée par l'alignement de peupliers d'Italie qui longe le Reyran.

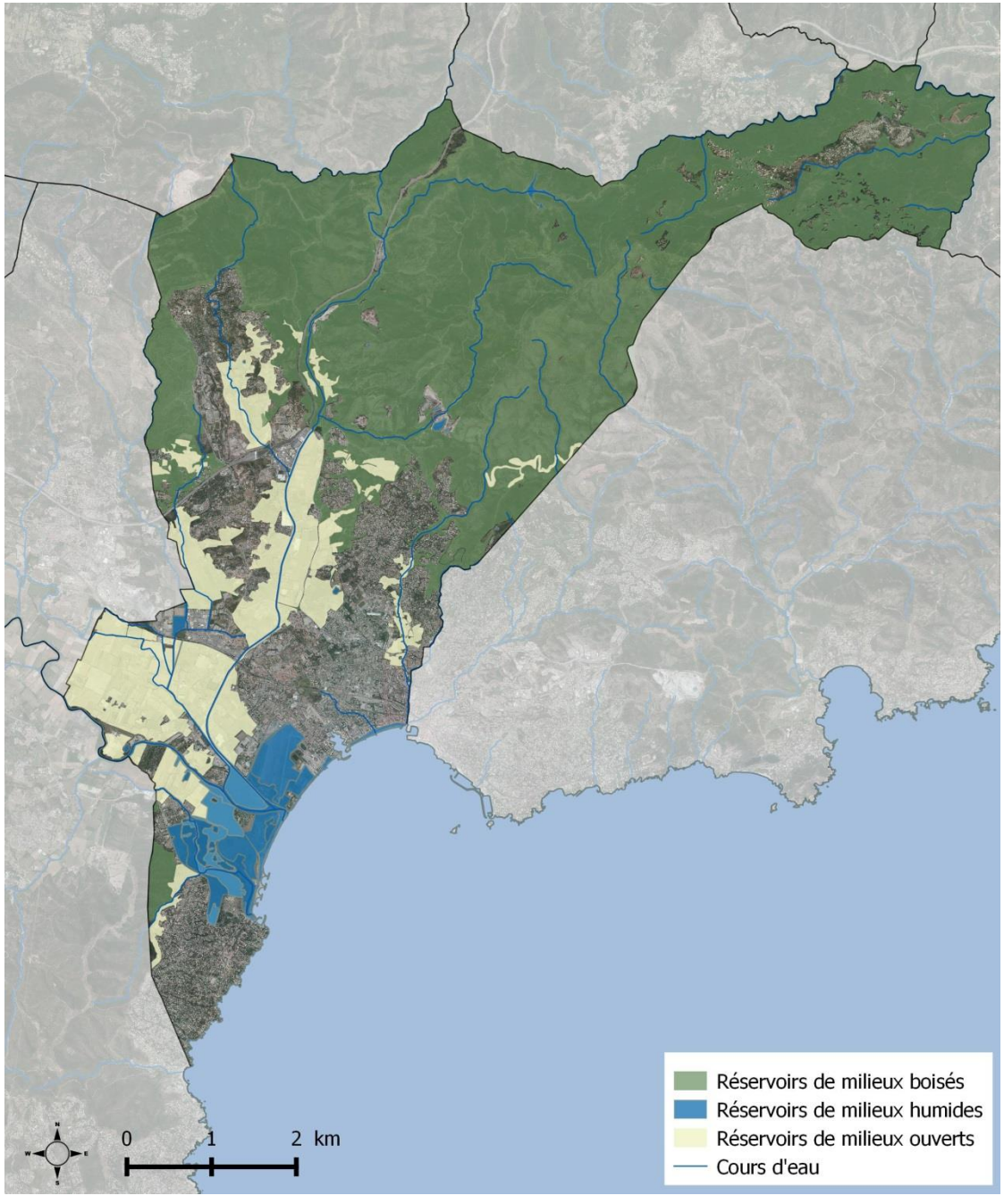
Les cours d'eau communaux apparaissent en réservoirs de biodiversité et en corridors.

L'importance des zones humides est aussi à souligner sur les étangs de Villepey. Entre les massifs des Maures et de l'Estérel les étangs de Villepey sont l'une des rares zones humides littorales d'envergure dans le Var. Le grand intérêt de ce site est ornithologique : 220 espèces d'oiseaux ont été recensées et cette zone humide joue un rôle important lors des passages de migration.

Mais le secteur des étangs de Villepey présente également un grand intérêt entomologique en raison de la variété des milieux.

En effet, les espaces naturels présentent une grande richesse du fait de l'alternance des crues de printemps de l'Argens, de la pénétration des eaux salées lors des tempêtes d'hiver et d'automne et des échanges continus entre eaux douces et marines qui créent une mosaïque de milieux spécifiques tels que étangs, lagune, vasière, sansouire, prairies humide et sèche, dunes, ripisylve, pinède,…

Les réservoirs de biodiversité du territoire communal



Les enjeux de la trame verte et bleue

À l'échelle du territoire communal, Fréjus présente plusieurs enjeux liés à la trame verte et bleue :

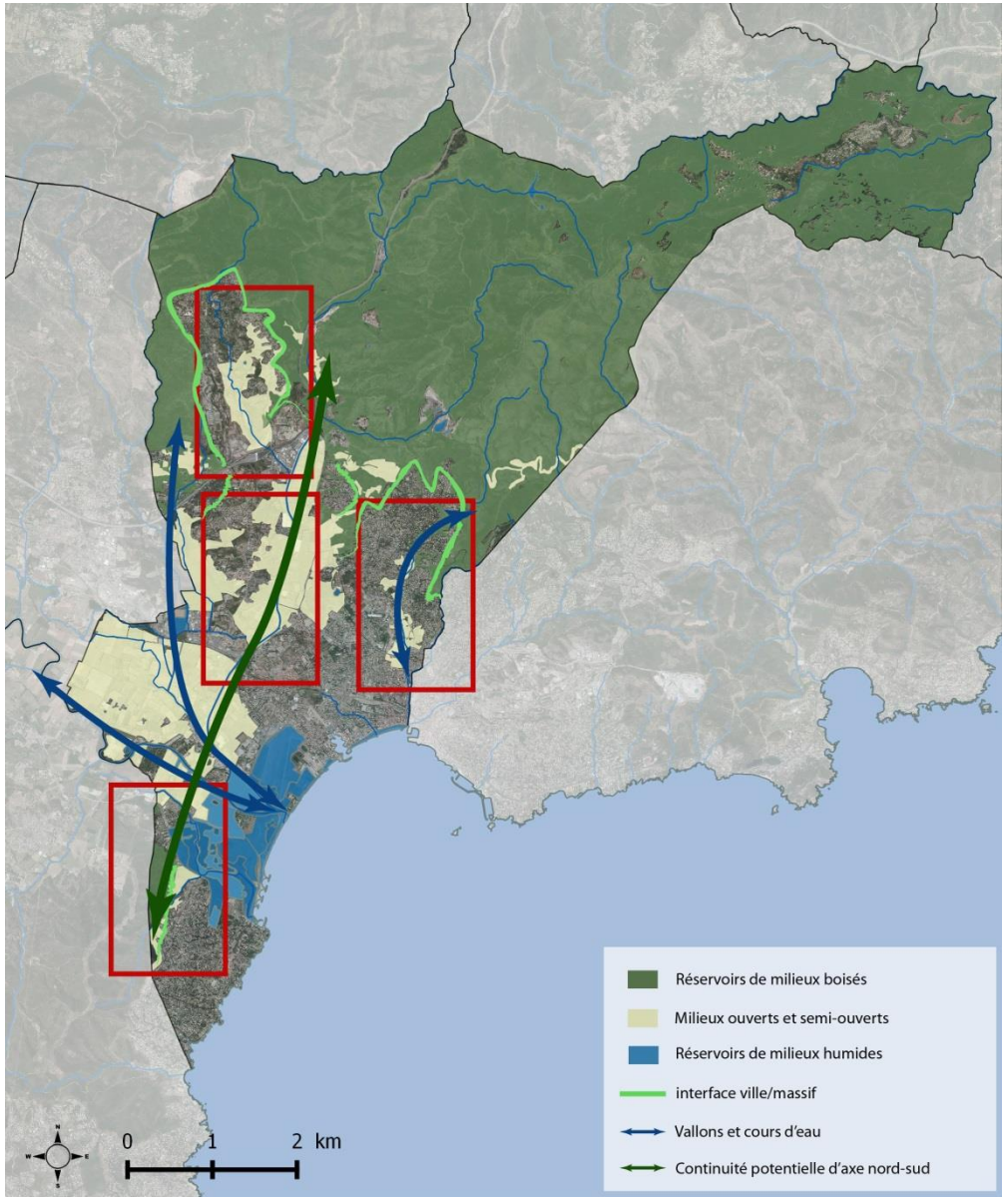
- **Préserver les continuités Nord/Sud** : Maintenir les espaces ouverts de la plaine pour des raisons écologiques liés au déplacement des espèces. Utiliser la trame d'espace ouvert comme support de mobilité douce ;
- **Restaurer les ripisylves autour du Reyran** afin de valoriser l'ambiance paysagère de la plaine et en vue d'accompagner de potentiels cheminements doux ;
- **Préserver les franges boisées du massif de l'Esterel** en instaurant un recul des constructions, limitant ainsi l'augmentation du risque d'incendie ;
- **Ménager le secteur des petites Maures** (frange bâti/boisement à l'ouest de St-Aygulf) en cohérence avec le SRCE ;
- **Ménager les continuités aquatiques en milieu urbain (vallons, ruisseaux, canaux…) ;**

Quatre secteurs sous tensions en terme de continuité se dégagent sur la commune :

- L'interface boisée du Tanneron et le Gonfaron
- La continuité Nord/Sud du Reyran
- Le quartier de Saint Aygulf
- Le Vallon de Valescure

Néanmoins, de par la présence d'un grand nombre d'espèces protégées, l'ensemble du territoire communal (y compris les parcelles ouvertes en milieu urbains) peuvent présenter des enjeux pour certaines espèces (en attestent les différentes études faune/flore menées sur la commune). Le PLU doit tout de même répondre à des objectifs de production de logements et de maintien de l'activité, le PLU va donc s'attacher à prioriser l'urbanisation sur des zones de moindres enjeux.

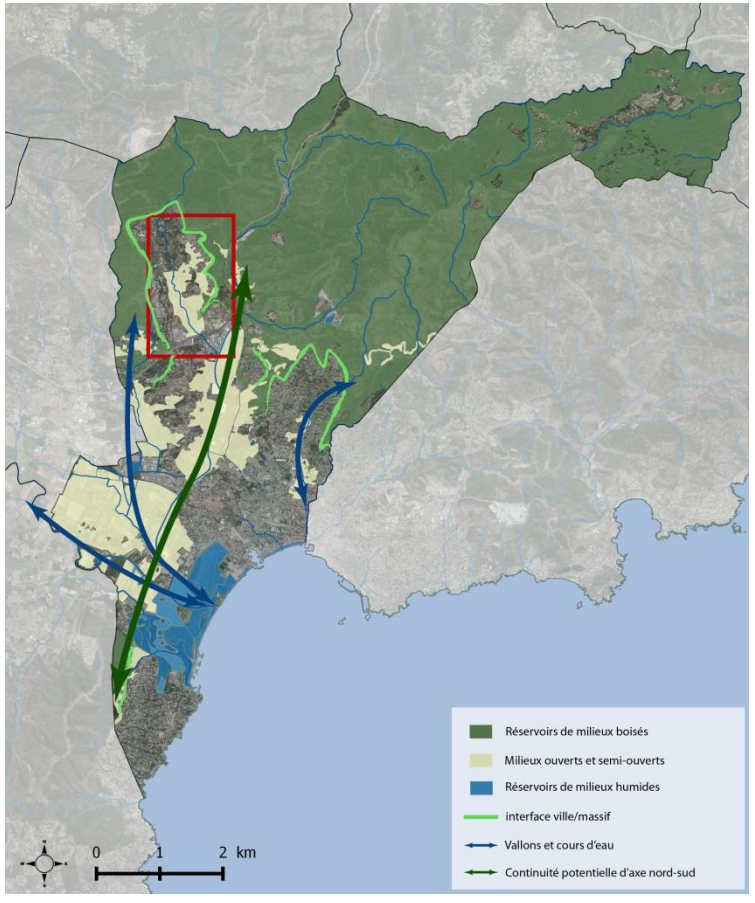
Les espaces de tensions à ménager



Espace sous tension : Secteur 1 : L'interface boisée du Tanneron et le Gonfaron

Le premier secteur « sous tension » est localisé au nord de l'autoroute A8, à l'interface entre le quartier Lecocq et l'environnement boisé du Tanneron. Cet espace, traversé par le Gonfaron est caractérisé par un mitage de l'espace dû à la présence de nombreuses activités, d'une zone industrielle, de campings, d'un zoo et de la zone de projet du Capitou.

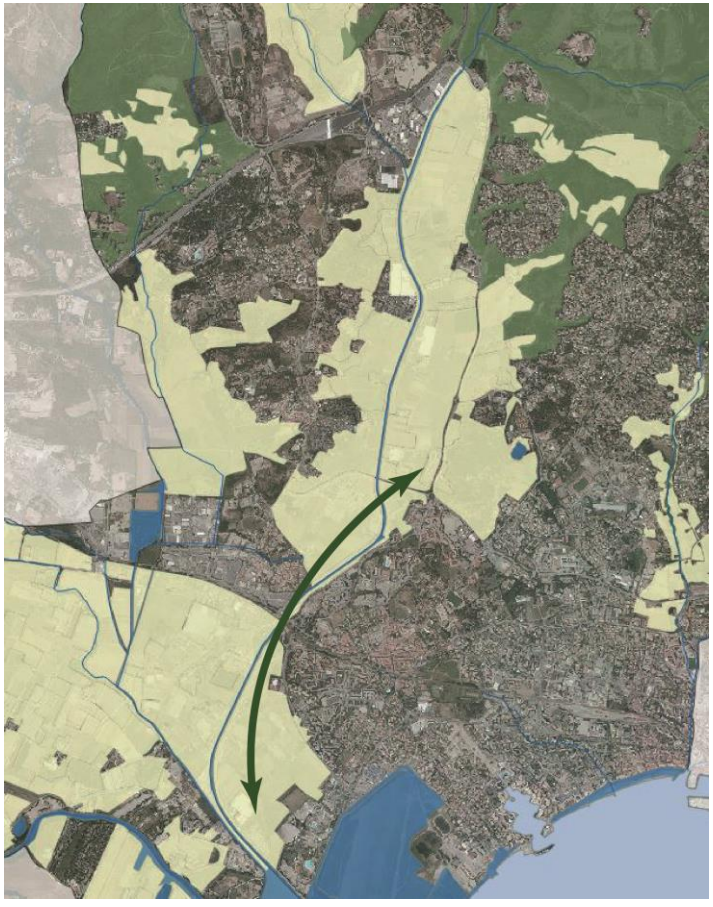
- **Enjeu : Nécessité de préserver le corridor d'espace ouvert, le long du ruisseau le Gonfaron sous la forme d'une ceinture agricole.**



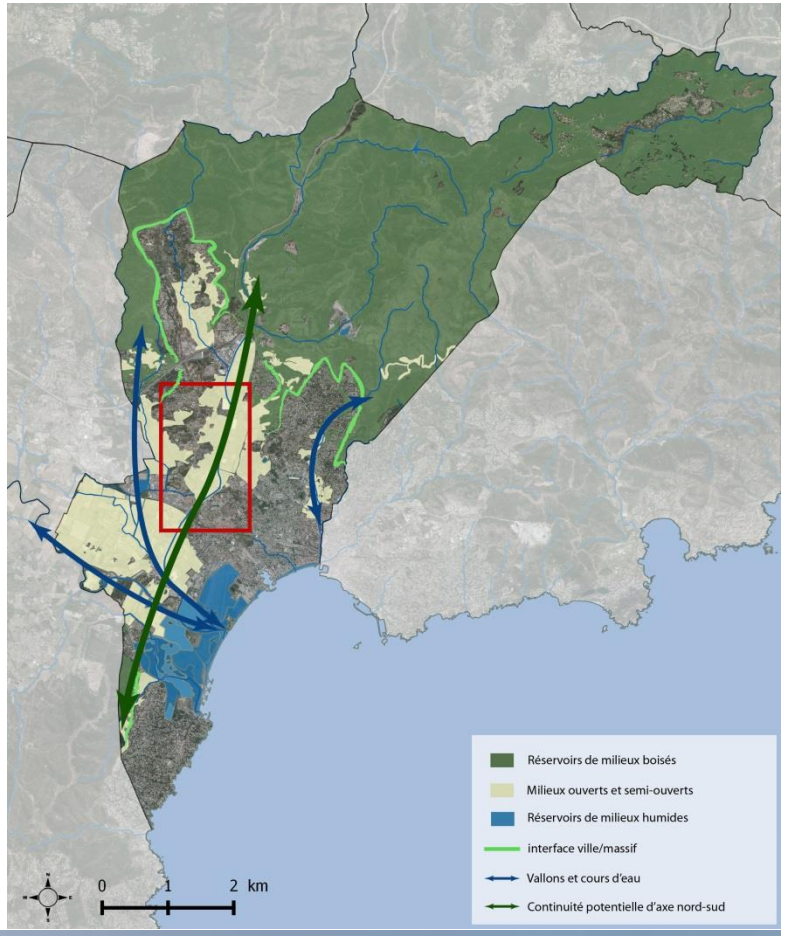
Le Reyran : Entité naturelle permettant de relier les deux entités naturelles de Fréjus.

Le cours d'eau est endigué et constitue un potentiel non exploitée.

- **Le Reyran : Support de nature en ville permettant de restaurer les continuités Nord/Sud.**



Les zones agricoles se situent en périphérie nord et ouest du centre-ville. L'aspect paysager et économique peut être mis en valeur.

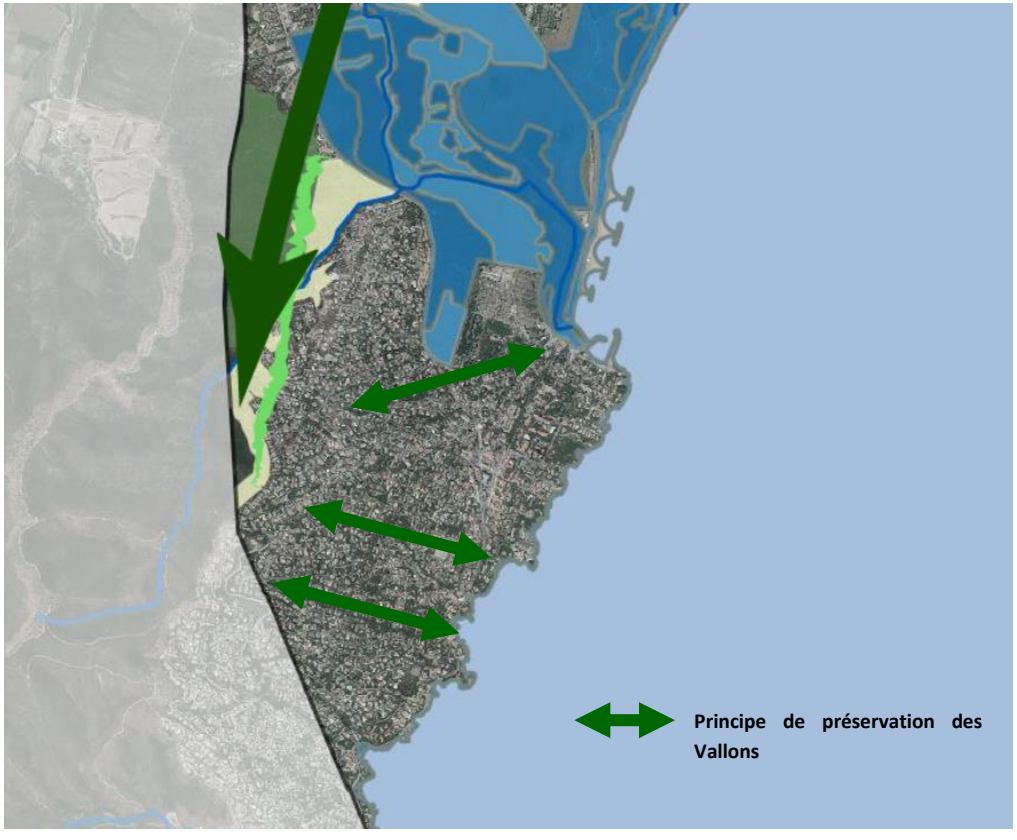


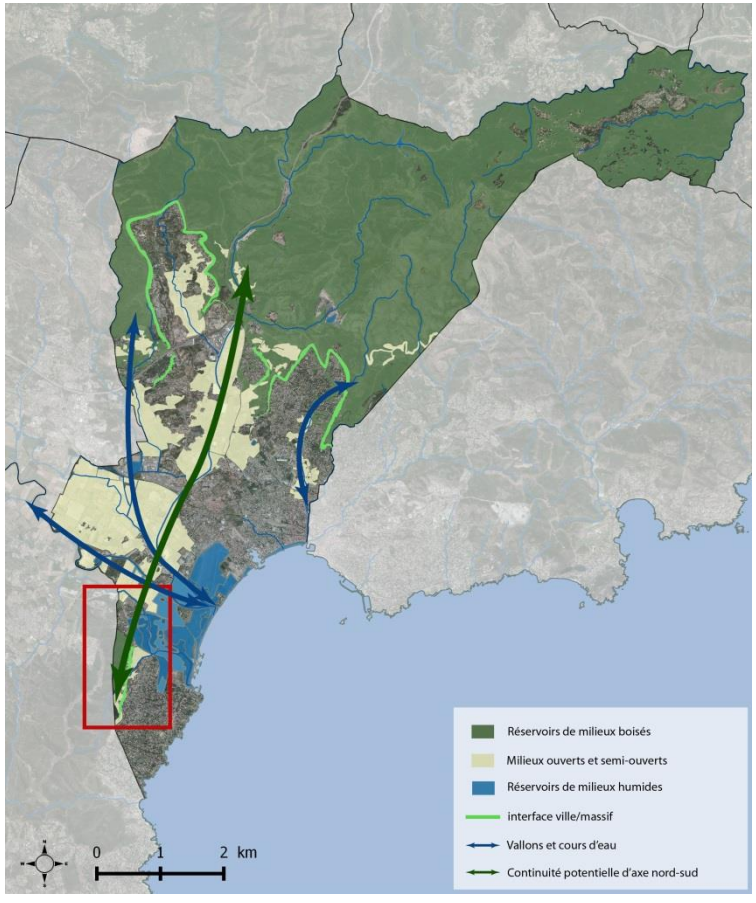
Le quartier de Saint-Aygulf est concerné en quasi-totalité par des objectifs assignés par le SRCE.

En effet, le SRCE identifie le quartier (en partie ouest) comme réservoir de biodiversité puisqu'il est situé au pied du massif des petites Maures. Le reste du quartier est identifié comme corridor de biodiversité à protéger.

L'objectif ici est de favoriser la mise en place d'actions qui concilient le caractère urbain de la zone et la remise en état des continuités écologiques.

- **Enjeu : marquer la protection des vallons comme un principe fondamental, maintenir la végétalisation des espaces et la perméabilité du tissu.**



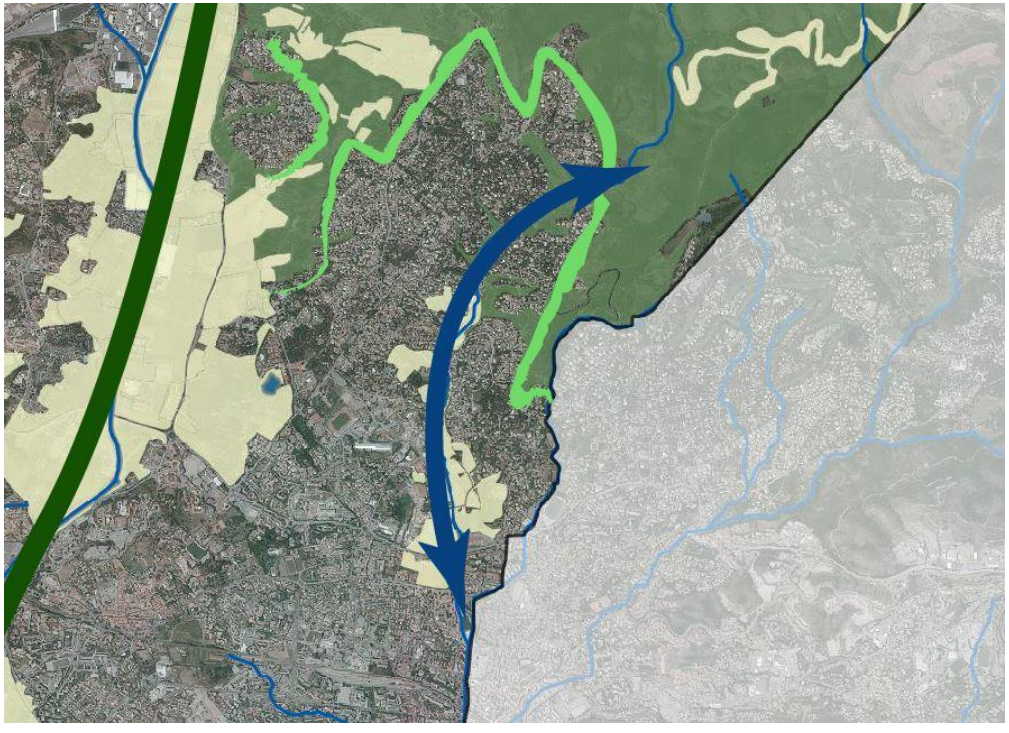


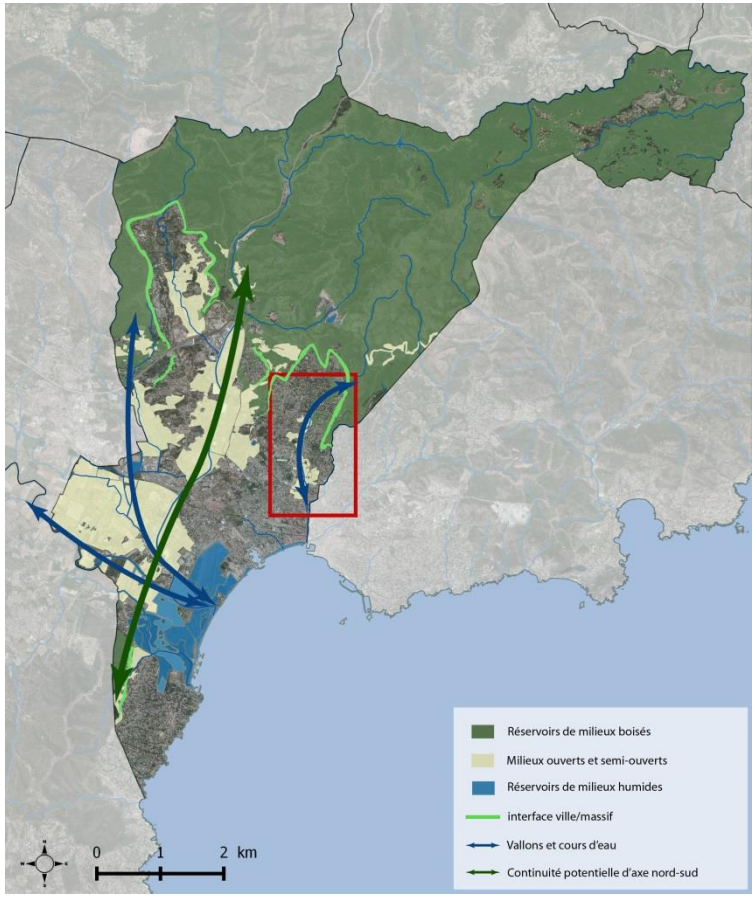
Espace sous tension : Secteur 4 : Le Vallon de Valescure

Le Vallon de Valescure est identifié comme un réservoir de biodiversité dans le SRCE, un objectif de préservation lui est assigné.

L'objectif ici est de concilier le caractère encore naturel de la zone et les aménagements urbains existants, en visant la préservation des continuités écologiques.

De plus, on observe sur le site la présence de la Canne de Pline (Aruno plinii Turra,1764), espèce menacée, faisant l'objet d'un plan de conservation par la DREAL en partenariat avec la CAVEM.





- **Enjeu : marquer la protection des vallons comme un principe fondamental, maintenir la végétalisation des espaces et la perméabilité du tissu.**

La trame verte urbaine, support de corridors écologiques

La trame verte et bleue en milieu urbain ou nature en ville est un concept légèrement différent de la trame verte et bleue. Elle se concentre sur les divers apports de la nature en ville et non sur les seuls enjeux écologiques. Restaurer et valoriser la nature en ville apporte divers services écosystémiques. Ils sont de trois types :

- Les services d'approvisionnement désignant la production de biens consommés par l'être humain (jardins, protection eau potable, agriculture urbaine) ;

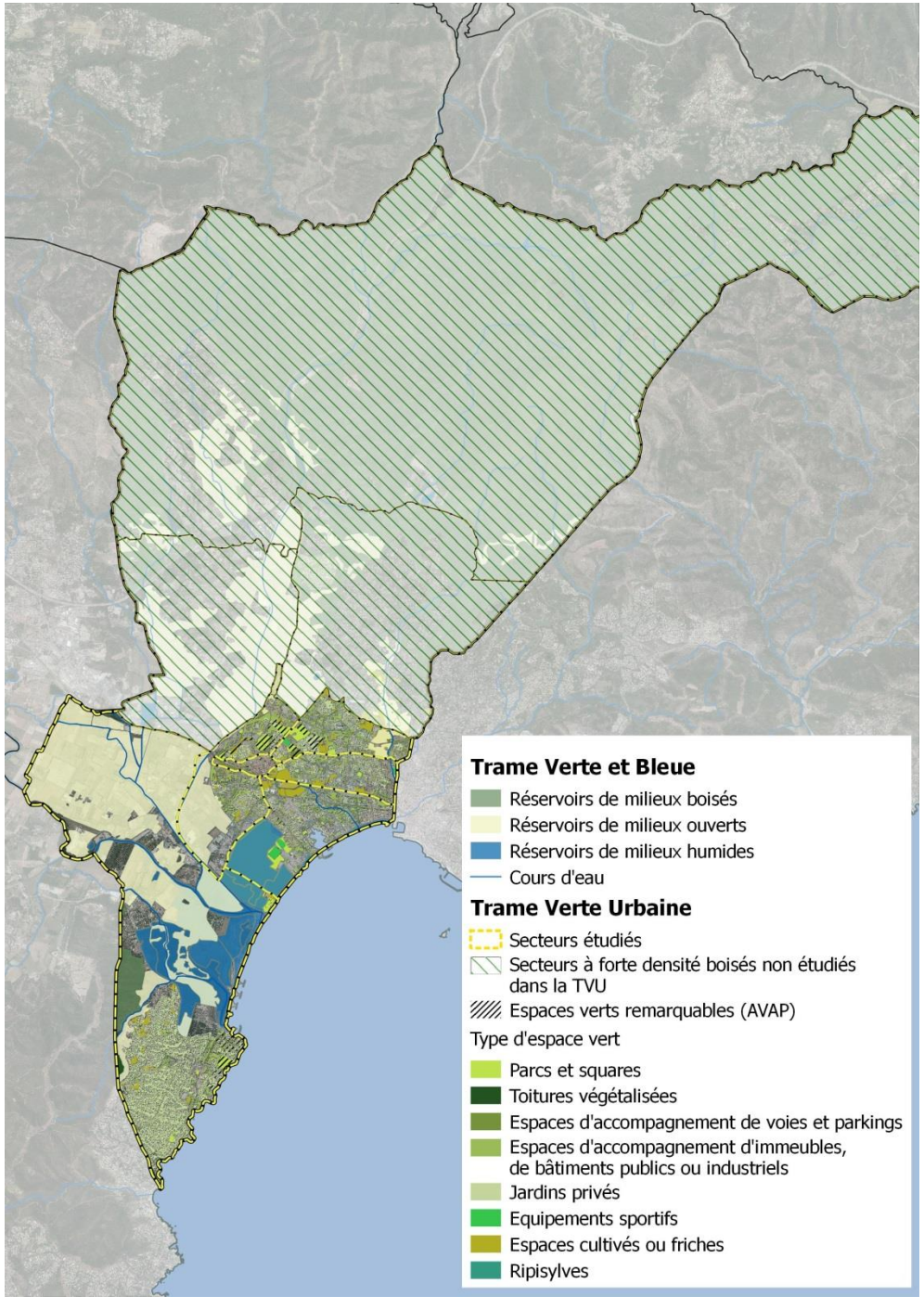
- Les services de régulation qui canalisent certains phénomènes naturels et ont un impact positif sur le bien être humain (lutte contre le ruissellement, diminution des îlots de chaleur …)

- Les services à caractère social, à savoir les bénéfices immatériels que l'être humain tire en termes de bien être, santé …

- Tous contribuent à l'amélioration du cadre de vie.

Avant toute entrée en la matière, la notion de Trame Verte et Bleue urbaine implique de délimiter le territoire urbain. **Afin de déterminer les enjeux spécifiques à la nature en ville sur la commune de Fréjus, ces derniers ont été exclusivement étudiés sur les quartiers à forte densité urbaine**.

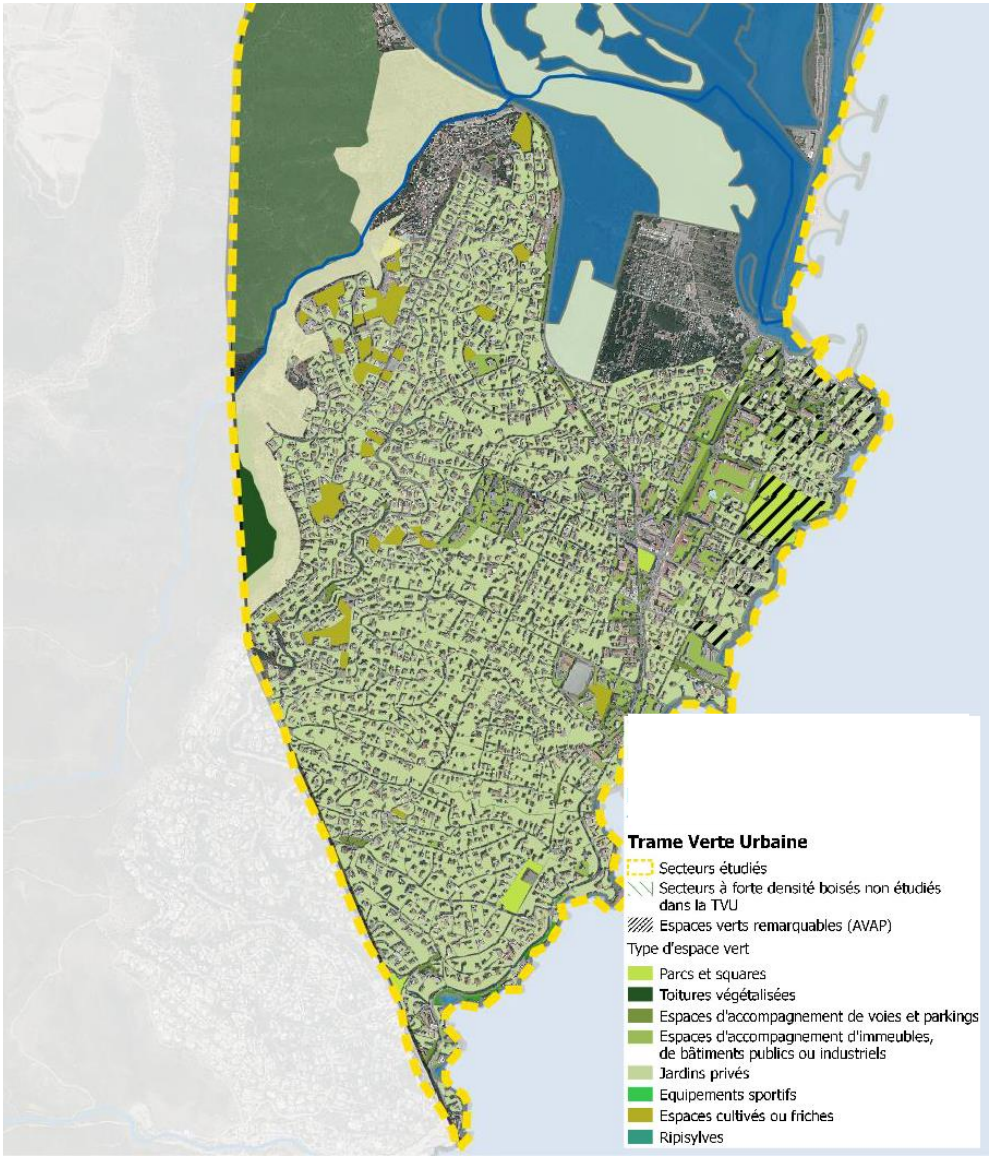
Les éléments de trame verte urbaine repérés ont été aussi confrontés aux éléments paysagers de l'AVAP (Parcs, jardins, alignements…).



Le quartier de St-Aygulf

Caractéristiques :

- *Topographie vallonnée*
- *Secteur à majorité pavillonnaire*
- *Densité de végétation forte*
- *Majorité de jardins privés*
- *Imperméabilisation modérée (peu de parkings, beaucoup de voiries)*
- *Forte valeur écologique (Natura 2000 à proximité, corridor SRCE)*
- *Jardins remarquables le long de la côte*
- *Peu de mobilité douce*



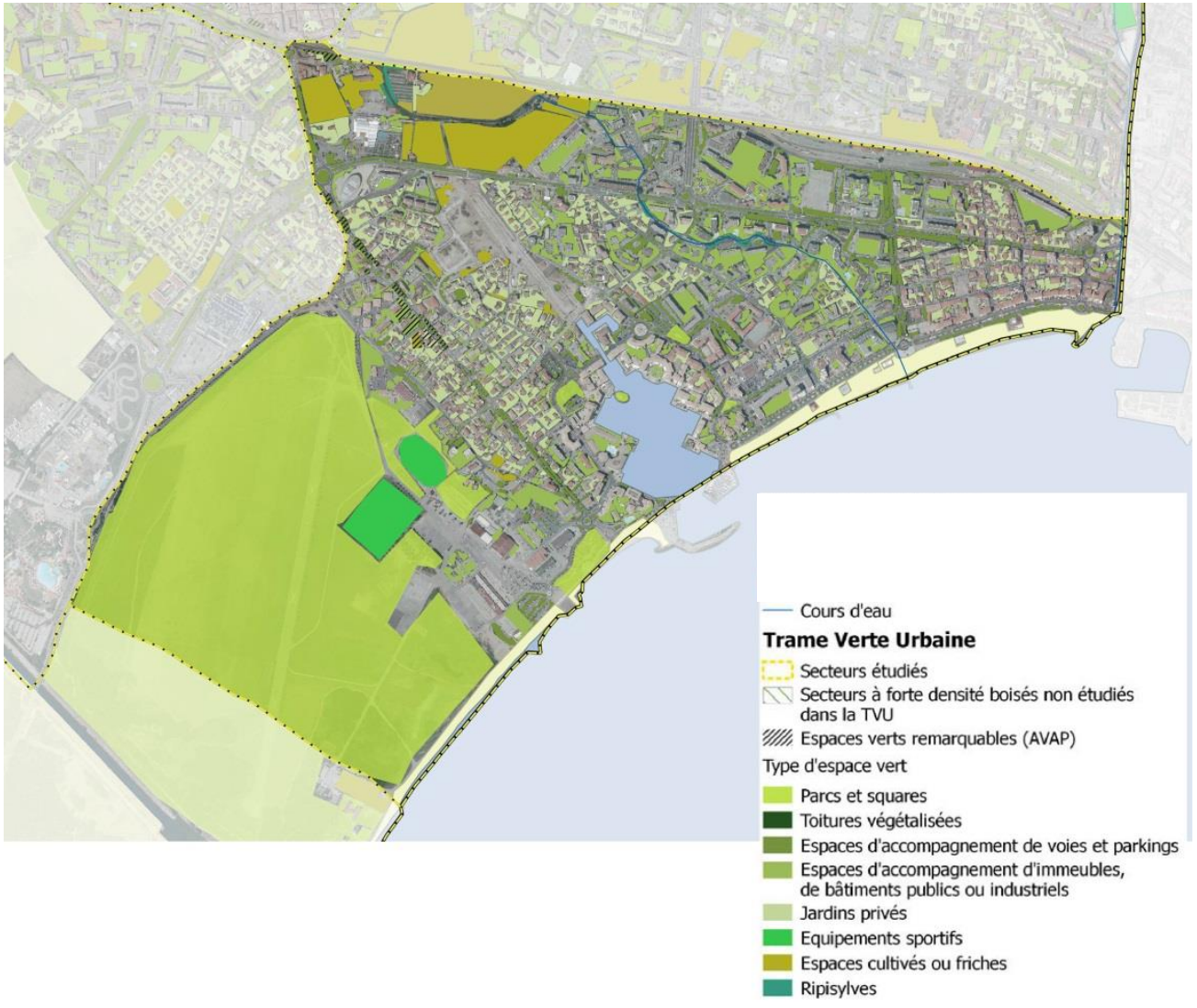
Enjeux du quartier :

- **Limiter l'imperméabilisation due aux voiries**
- **Gérer l'écoulement des eaux pluviales sur les coteaux**
- **Développer les mobilités douces**
- **Protéger les vallons**
- **Maintenir la végétalisation des jardins et limiter les obstacles (clôtures)**
- **Mettre en valeur et entretenir les alignements**

Le quartier de Fréjus-Plage

Caractéristiques :

- *Topographie plane*
- *Villas collectifs / Résidences de vacances*
- *Densité de végétation faible composée de continuités arborées*
- *Végétation composée principalement des jardins de copropriétés*
- *Imperméabilisation forte*
- *Faible valeur écologique*
- *Pas de jardins remarquables*
- *Peu de mobilités douces (3 lignes de bus, peu de pistes cyclables)*



Possibilités d'aménagement conciliant mobilité douce et support de nature en ville

Enjeux du quartier :

- **Bon potentiel pour développer les mobilités douces en support de la nature en ville entre la Base Nature et les Plages**
- **Promouvoir la végétalisation des espaces publics en friche et développer les espaces verts publics**

Le centre-ville

Caractéristiques :

- *Topographie plane*
- *Centre historique*
- *Densité de végétation très faible*
- *Peu de végétation : quelques arbres*

- *Imperméabilisation forte*
- *Valeur écologique limitée (quelques espèces emblématiques toutefois présentes ; Muflier tortueux, Ciste Crépu,…)*
- *Secteur piéton*

Rue Jean Jaurès

Rue Grisolle

Enjeux :

- **Apport de nature en ville complexe au vue de la typologie ancienne et spécifique du centre-ville**
- **Promouvoir la végétalisation des terrasses et des façades**
- **Développer des espaces verts à proximité immédiate : ceinture verte**

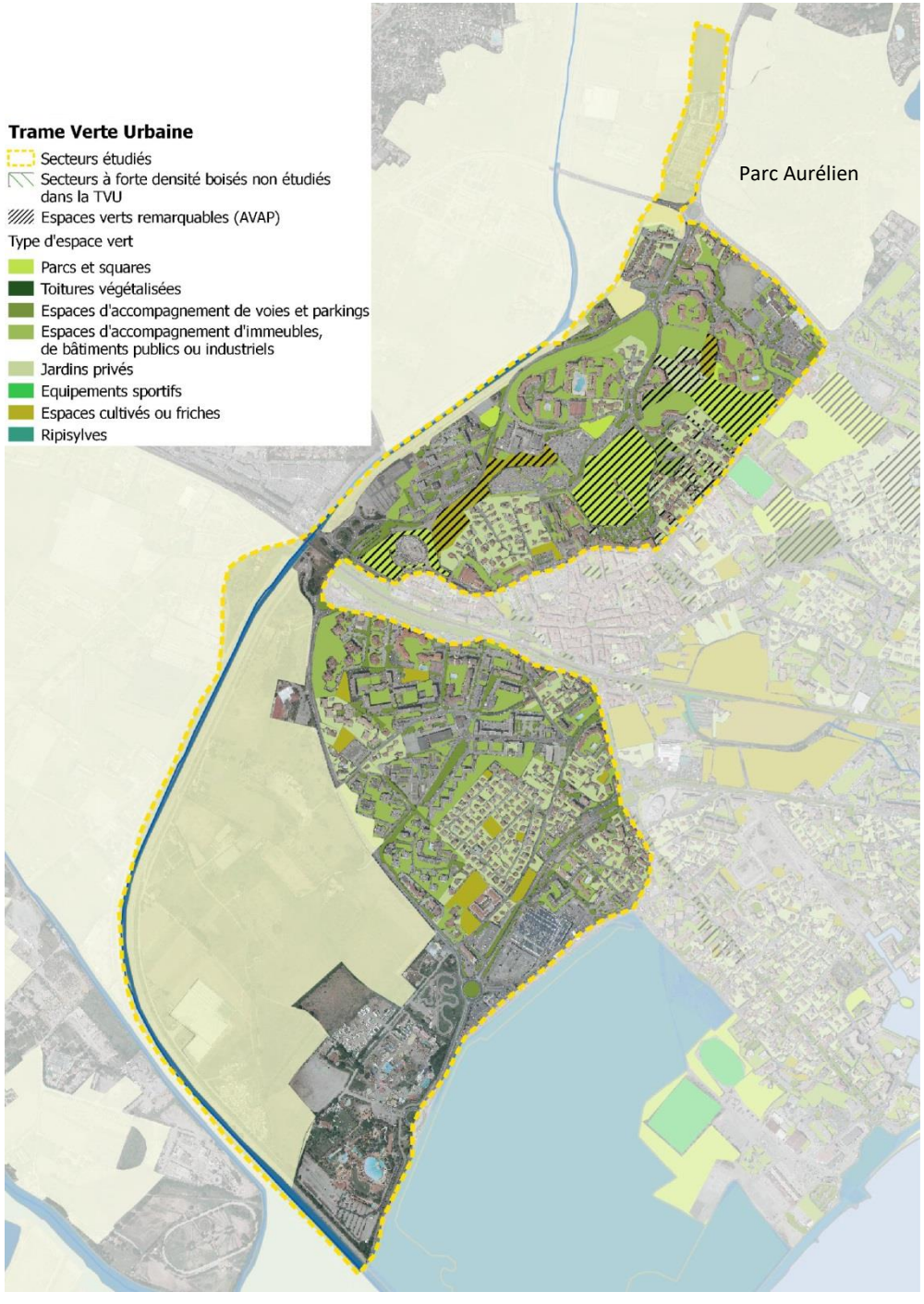
Le Secteur Couronne (Villeneuve / les arènes)

Caractéristiques :

- *Topographie plane*
- *Petit collectif au nord / Grand collectif au sud*
- *Densité de végétation faible à modérée*
- *Secteur de friches au niveau des sites archéologiques*
- *Végétation composée principalement des alignements d'arbres en bas des*
- *Imperméabilisation forte*
- *Valeur écologique limitée*
- *Aux nord des arènes présence de quelques espaces publics*
- *Pistes cyclables et quartier bien desservi par les bus*
- *Proximité avec la plaine de l'Argens : continuité à renforcer*
- *Proximité avec le Parc Aurélien situé au Nord*

Enjeux :

- **Bon potentiel pour développer les mobilités douces en support de la nature en ville et principalement les pistes cyclables**
- **Promouvoir la végétalisation des espaces publics en friche et développer les espaces verts publics**
- **Développer les espaces publics arborés autour des immeubles.**



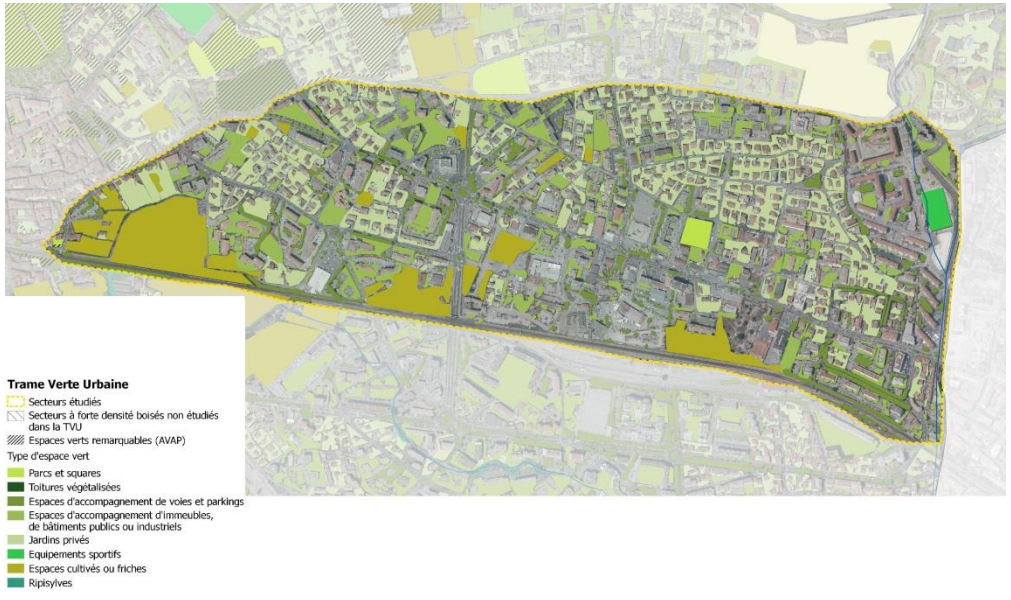
Secteur Saint-Lambert / Les sables

Caractéristiques :

- *Topographie plane*
- *Secteur pavillonnaire à l'exception du secteur Est composé d'immeubles*
- *Densité de végétation faible à modérée*
- *Jardins privés principalement*
- *Boisements interstitiels au nord*
- *Imperméabilisation modérée à forte (beaucoup de voiries et de parkings)*
- *Valeur écologique faible*
- *Présence d'un square central imperméabilisé*
- *Piste cyclable transversale potentiel support de nature en ville*

Enjeux :

- **Limiter l'imperméabilisation des sols**
- **Bon potentiel pour développer les mobilités douces en support de la nature en ville**
- **Développer les espaces verts publics.**



Secteurs Nord (Saint-Jean, Caïs nord, Bonfin)

Les espaces naturels sont encore très présent dans ces secteurs, ces derniers participent donc d'avantage à la trame verte et bleue qu'à la trame verte urbaine. En effet, les quartiers de Saint-Jean, Caïs nord et Bonfin sont des quartiers qui présentent une forte densité végétale du fait de leur proximité à l'Estérel et le tissu urbain est relativement lâche. Il s'agit donc sur ces secteurs de maintenir des espaces de perméabilité tout en maintenant les possibilités de densification (secteur Caïs par exemple qui est proche du centre et qui possède des équipements et commerces de proximité pouvant absorber l'arrivée de nouveaux habitants).

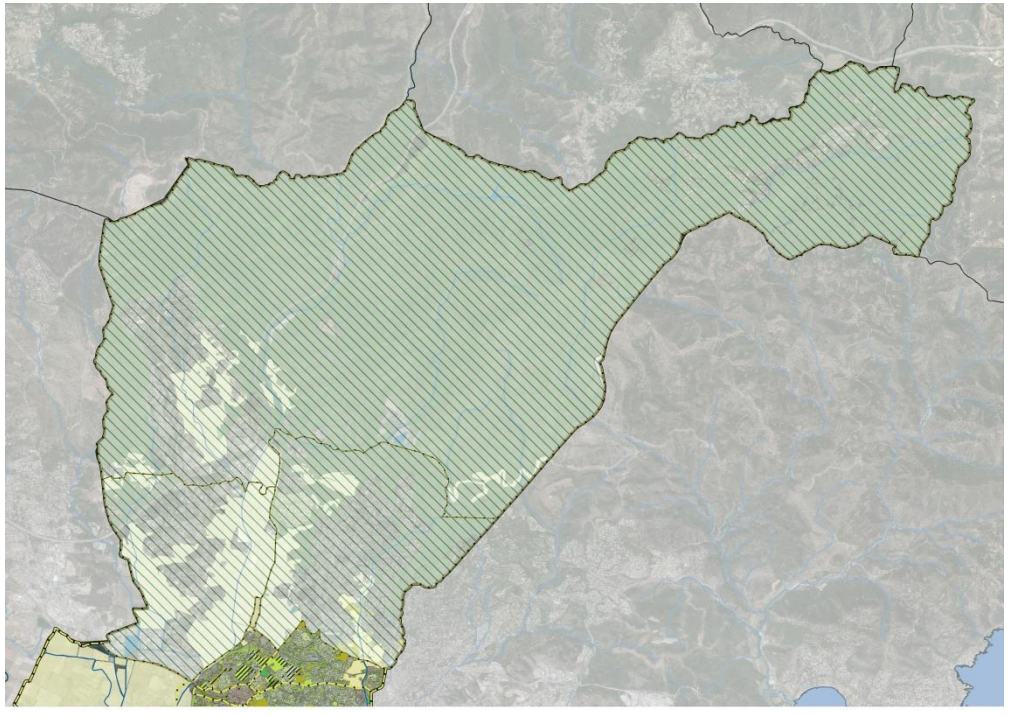
En outre, différents inventaires ont été réalisés sur ces parties de la commune aux grés des modifications/révisions de PLU. La connaissance actuelle de ces secteurs montre une sensibilité vis-à-vis de la biodiversité (même en zone U du PLU), l'enjeu sera donc de rationaliser l'urbanisation aux secteurs les moins sensibles.

Caractéristiques :

- *Topographie collinaire*
- *Ensembles pavillonnaires*
- *Densité de végétation forte composée de boisements interstitiels et de jardins privés*
- *Parc Aurélien au sud de l'entité*
- *Imperméabilisation modérée*
- *Valeur écologique modérée*
- *Secteurs en frange avec le massif de l'Esterel présentant une valeur écologique forte*
- *Peu de mobilité douce (3 lignes de bus, peu de pistes cyclables)*

Enjeux :

- **Préserver le milieu naturel des franges et les jardins**
- **Préserver les continuités en pas japonais (avec des espaces de respiration entre les zones d'habitat)**
- **Limiter l'imperméabilisation due aux voiries**
- **Gérer l'écoulement des eaux pluviales sur les coteaux**
- **Limiter la densification**



Enjeux liés à la trame verte et bleue

- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés au titre du SRCE, notamment, les massifs boisés de l'Estérel et des petites Maures, les plaines agricoles ouvertes de l'Argens et du Reyran, les étangs de Villepey et les nombreux vallons et cours d'eau qui traversent le territoire communal.
- Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le SCOT CAVEM et principalement la plaine du Reyran permettant d'assurer une liaison nord-sud sur le territoire et garantissant la pérennité de la biodiversité de la commune.
- Ménager les espaces de tensions identifiés dans l'analyse de la trame verte et bleue communale (l'interface boisée du Tanneron et le Gonfaron, la continuité Nord/Sud du Reyran, le quartier de Saint Aygulf, le Vallon de Valescure).
- Protéger les vallons pour leur rôle de gestion des eaux pluviales mais également pour leur rôle structurant dans la présence de nature en ville, espaces de respiration.
- Promouvoir l'apport de la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers
- Utiliser la trame verte et bleue comme support de mobilité douce
- Protéger le littoral et l'interface ville/mer
- Trouver un équilibre entre développement urbain (pour répondre notamment aux besoins en logements) et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager.

V. Des risques naturels et technologiques à prendre en compte

1. *Le risque inondation, un enjeu majeur pour la commune*

La commune de Fréjus est concernée par un risque important d'inondation lié à la présence de l'Argens, du Reyran et de la Vernède.

Depuis 1983, le territoire a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturel, le dernier datant du mois de mars 2015.

Les éléments de connaissance du risque

La commune de Fréjus est soumise au risque de crues torrentielles et de ruissellements urbains qui peuvent être générés par : le Reyran, le Pédégal, le Valescure et la Garonne.

Les inondations de plaines sont essentiellement générées par l'Argens.

Pour le Valescure il existe au quartier de la Tour de Mare un barrage écrêteur de crues : le barrage de Saint-Esprit.

Les quartiers sensibles sont : La gabelle, la Madeleine, Fréjus-Plage, la Plaine, la Grande Pièce, les Esclamandes, la Vernède, le Bravet, Malbousquet, Villepey et le Pas des Vaches.

Le PPRI Argens/Vernède/Reyran : un risque d'inondation par le phénomène de crues de plaine

Un PRRI a été élaboré suite aux inondations de 2010, il a été appliqué par anticipation le 01/03/2012 puis approuvé le 26/03/2014.

Le PPRI PédégalValescure : Un risque d'inondations par le phénomène de crues torrentielles

Un plan de prévention des risques d'inondation lié aux rivières du Pédégal et du Valescure, approuvé par arrêté préfectoral du 6 mai 2002, est applicable sur la commune de Fréjus.

Les événements pluvieux du 2 et 3 décembre 2006 ont engendré des inondations avec des hauteurs d'eau localement importantes, supérieures aux prévisions du PPRI approuvé. Ces inondations ont conduit les services de l'État, en charge de ce dossier, à diligenter de nouvelles études hydrauliques afin de prendre en compte cet événement dans la définition de l'aléa sur l'ensemble du secteur.

Ces études remises en juin 2009 ont fait l'objet d'une expertise par le CETE Méditerranée concernant les hypothèses hydrologiques à prendre en compte pour le PPRI. Les travaux nécessaires à l'élaboration du projet réglementaire de la révision du PPRI ont été mis en œuvre en association avec la commune de Fréjus et la communauté d'agglomération Fréjus – Saint Raphaël.

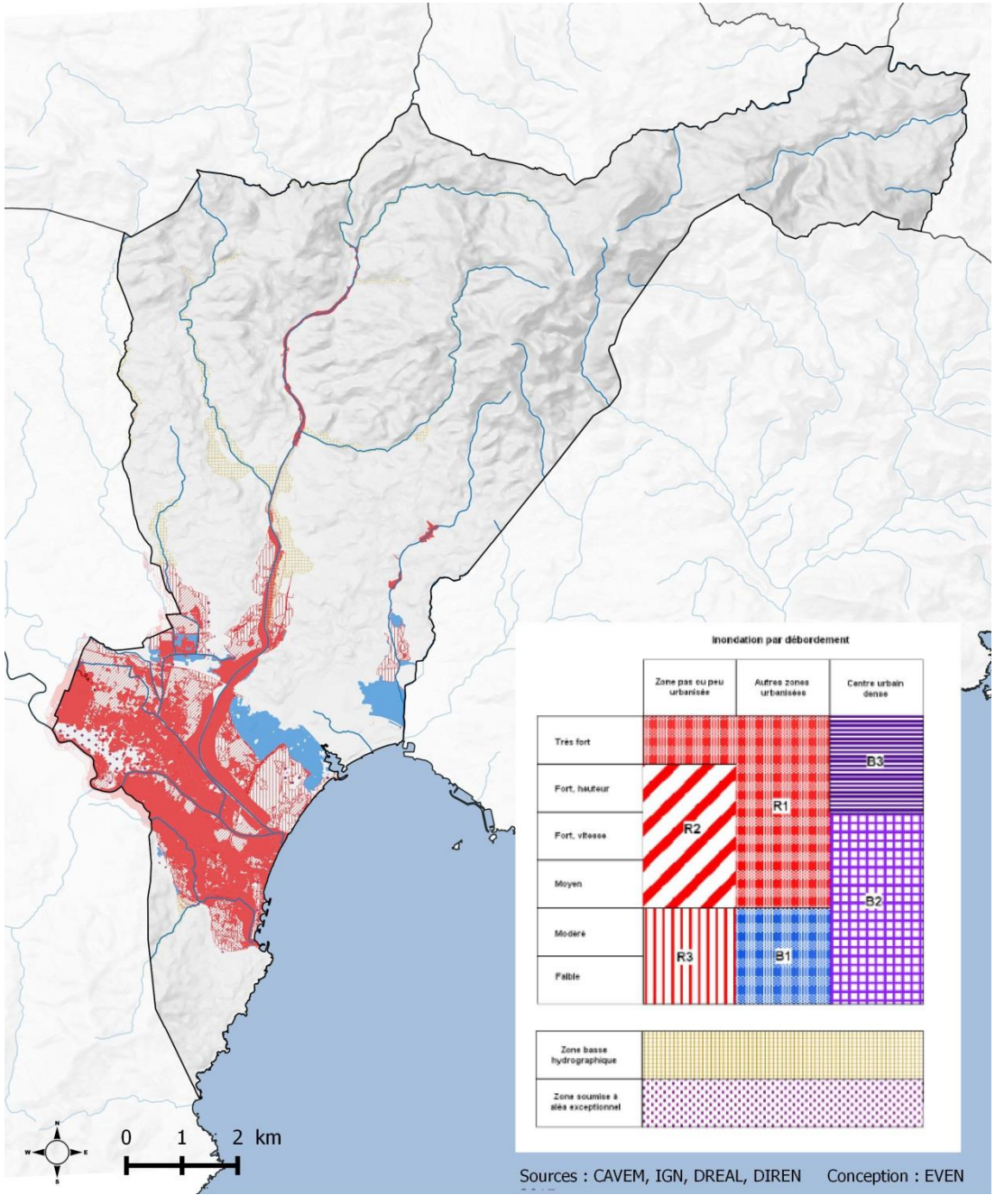
À ces fins, un arrêté portant mise en révision du PPRI lié aux rivières du Pédégal et du Valescure, approuvé par arrêté préfectoral du 6 mai 2002, a été signé, par M. Le préfet du Var, le 7 février 2011.

La révision porte uniquement sur le territoire de la commune de Fréjus.

Par arrêté du 15 juillet 2015 le préfet du Var a rendu les mesures du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) lié aux rivières du Pédégal et du Valescure sur le territoire de la commune de Fréjus immédiatement opposables aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations nouveaux.

La procédure d'application anticipée du PPRI traduit deux impératifs : la non augmentation des enjeux sur ce secteur qui fait l'objet d'une très forte pression foncière et la préservation des champs d'expansion des crues par l'interdiction de créer de nouvelles zones urbanisées en secteur inondable.

Carte de Risque Inondation (PPRi)



La cartographie issue de la directive « inondation » sur les TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation)

La mise en œuvre de la Directive Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée tout en priorisant l'intervention de l'État pour les territoires à risques importants d'inondation (TRI).

La sélection des 31 TRI arrêtés le 12 décembre 2012 sur le bassin Rhône-Méditerranée implique, pour chacun d'eux, une cartographie des surfaces inondables et des risques.

La sélection du TRI de l'Est-Var s'est appuyée en première approche sur l'arrêté ministériel du 27 avril 2012 qui demande de tenir compte, à minima, des impacts potentiels sur la santé humaine et l'activité économique de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI). Le périmètre du TRI, constitué de 15 communes autour des bassins de vie de Draguignan, Fréjus et du Golfe de Saint-Tropez, a été précisé pour tenir compte de certaines spécificités du territoire (dangerosité des phénomènes, cohérence hydraulique, pression démographique ou saisonnière, caractéristiques socio-économiques, …).

Le 20 décembre 2013, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté la cartographie de ce TRI.

Le TRI de l'Est-Var a été retenu au regard du ruissellement, des submersions marines et des débordements des cours d'eau. Toutefois, au-delà du ruissellement et des submersions marines, il a été choisi pour ce cycle de la Directive inondation (révisé tous les 6 ans) de ne cartographier que le débordement des principaux cours d'eau du TRI à savoir : **l'Argens** et certains de ses affluents, **la Nartuby, le Reyran, la Vernède, Compassis, la Grand-Vallat, le Blavet, le Valescure, le Pédégal, le Préconil, l'Agay, la Giscle** et ses principaux affluents.

Il convient donc de rappeler qu'il s'agit d'une cartographie partielle des phénomènes de débordements qui ne prétend pas à l'exhaustivité. Cette cartographie du TRI n'a pas vocation à se substituer aux cartes d'aléa des PPRI (lorsqu'elles existent sur le TRI) dont les fonctions et la signification ne sont pas les mêmes.

La cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation du TRI est constituée d'un jeu de plusieurs types de cartes :

Des cartes des surfaces inondables de chaque –scénario (fréquent, moyen, extrême) pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent l'extension des inondations, les classes de hauteurs d'eau, et le cas échéant les vitesses d'écoulement. Selon les configurations et l'état des connaissances propres à chaque cours d'eau, certains cours d'eau du TRI sont cartographiés de manière séparée. (Pour les submersions marines un scénario supplémentaire a été ajouté pour tenir compte des effets du changement climatique sur scénario moyen à horizon 2100.)

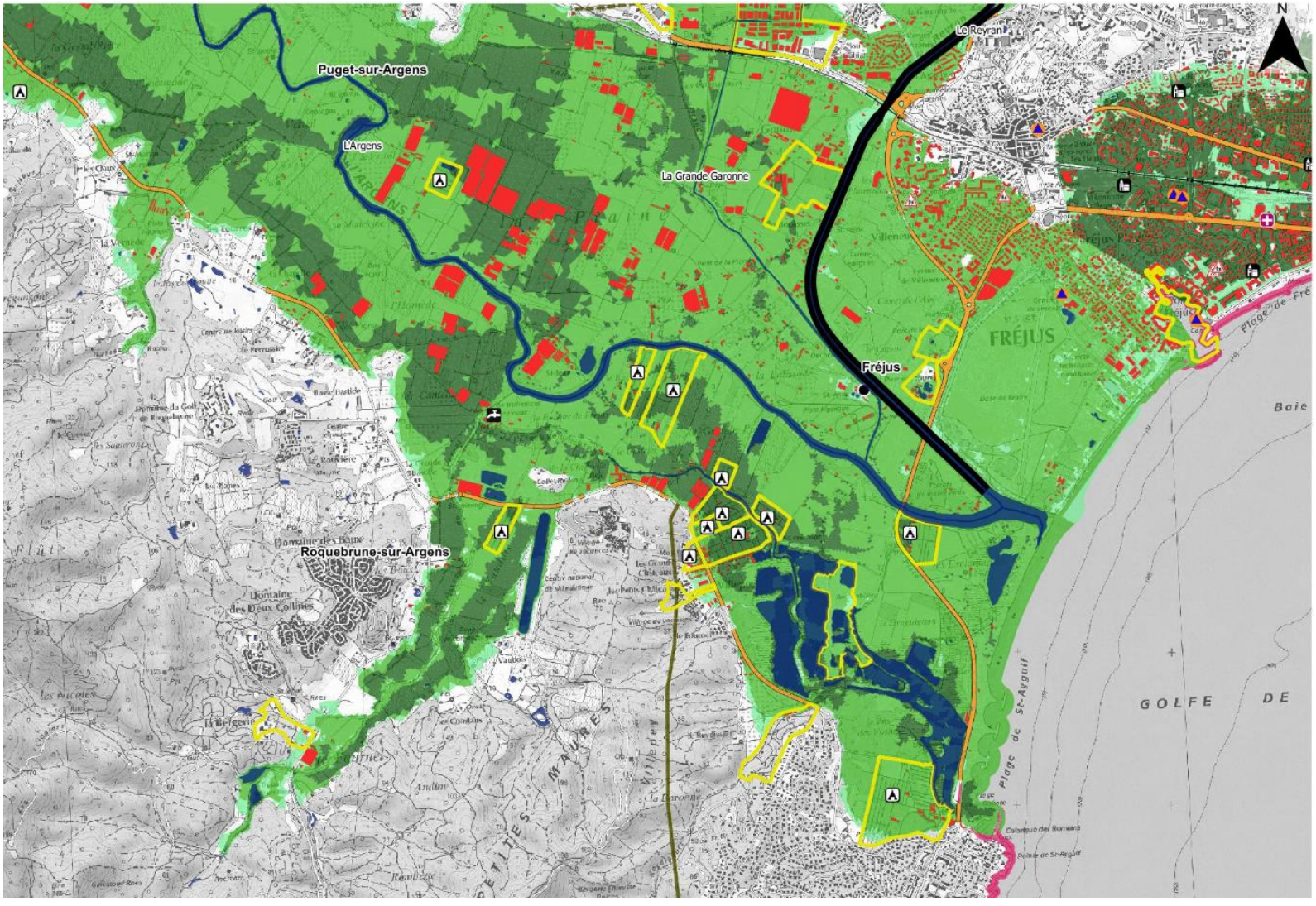
Des cartes de synthèse des surfaces inondables –des différents scenarii pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent uniquement l'extension des inondations synthétisant sur une même carte les débordements des différents cours d'eau selon les 3 scenarii.

Des cartes des risques d'inondation : elles –représentent la superposition des cartes de synthèse avec les enjeux présents dans les surfaces inondables (bâti ; activités économiques ; installations polluantes ; établissements, infrastructures ou installations sensibles dont l'inondation peut aggraver ou compliquer la gestion de crise).

Des tableaux d'estimation des populations –potentiellement touchées par commune et par scénario.

Ci-dessous sont repris, les cartes de risque et un extrait des tableaux d'estimation de la population touchée

Carte de débordements de cours d'eau – L'Argens, Secteur 1 DREAL PACA 2013



Lit mineur et surface en eau permanente

Probabilité de crue
- Forte probabilité
- Moyenne probabilité
- Faible probabilité

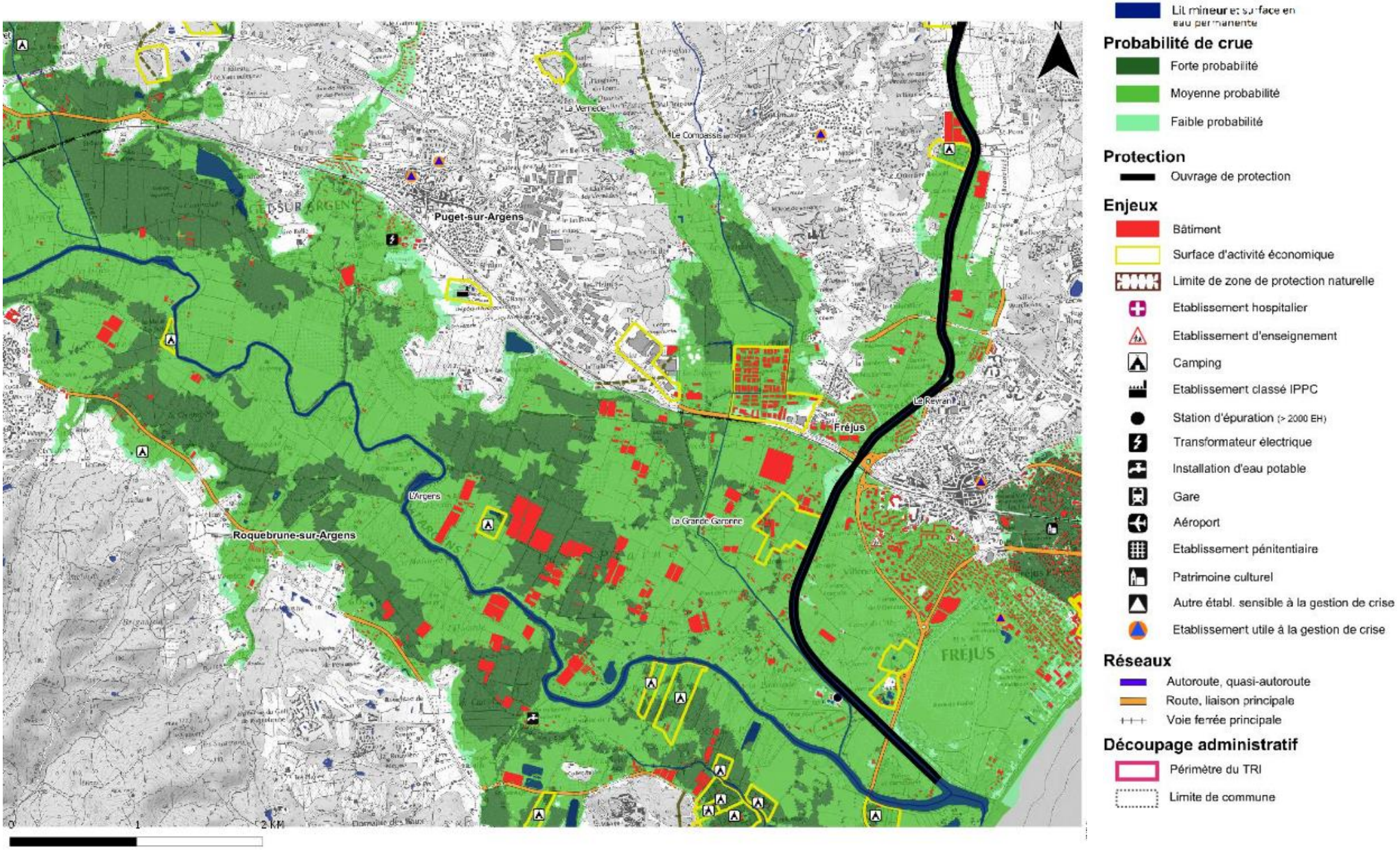
Protection
- Ouvrage de protection

Enjeux
- Bâtiment
- Surface d'activité économique
- Limite de zone de protection naturelle
- Etablissement hospitalier
- Etablissement d'enseignement
- Camping
- Etablissement classé IPPC
- Station d'épuration (> 2000 EH)
- Transformateur électrique
- Installation d'eau potable
- Gare
- Aéroport
- Etablissement pénitentiaire
- Patrimoine culturel
- Autre établ. sensible à la gestion de crise
- Etablissement utile à la gestion de crise

Réseaux
- Autoroute, quasi-autoroute
- Route, liaison principale
- Voie ferrée principale

Découpage administratif
- Périmètre du TRI
- Limite de commune

Carte de débordements de cours d'eau – L'Argens, Secteur 2 DREAL PACA 2013

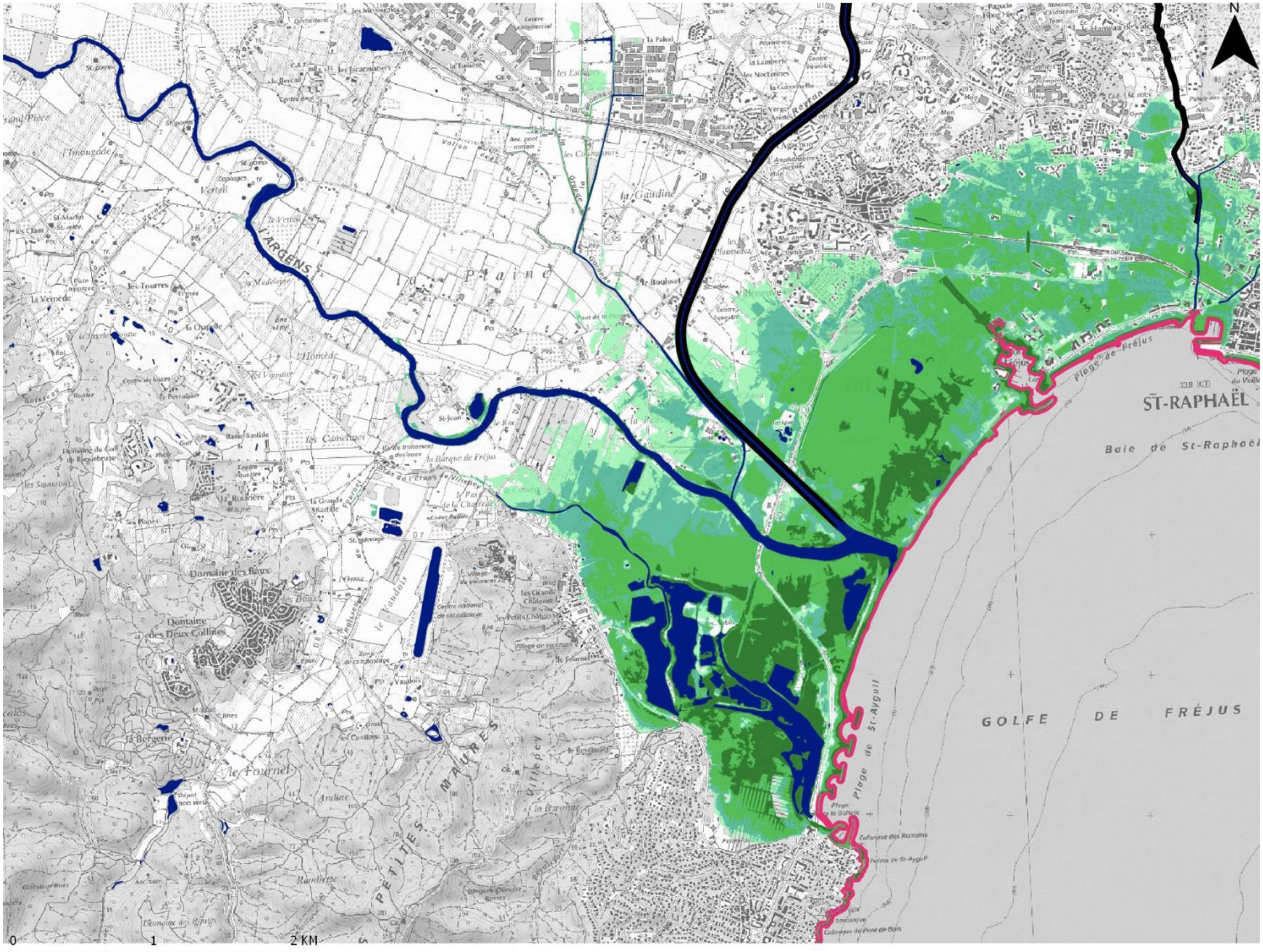


Population et emplois impactés par les surfaces inondables par débordement de cours d'eau, DREAL PACA

	Habitants permanents en 2010	Taux d'habitants saisonniers	Scénario Fréquent			Scénario Moyen			Scénario extrême		
			Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés
Fréjus	51839	1,80	10065	1481	2820	6499	1398	2618	22654	3710	7032
Puget-sur-Argens	6587	1,24	50	9	14	315	143	248	661	684	1298
Roquebrune-sur-Argens	12822	3,22	165	66	131	662	455	895	811	501	990
Saint-Raphaël	33603	2,93	2285	275	526	2335	244	466	4053	498	958

Source SCoT CAVEM

Carte de submersion marine –TRI EST – VAR Secteur 4 DREAL PACA 2012



Lit mineur

Probabilité de crue

- Forte probabilité
- Moyenne probabilité avec prise en compte du changement climatique
- Moyenne probabilité
- Faible probabilité

Protection

- Ouvrage de protection

Découpage administratif

- Périmètre du TRI

Production : DREAL PACA 2013
Sources : se référer au rapport d'accompagnement CETE
Protocole ministère du 8 janvier 2012

Population et emplois impactés par les surfaces inondables par submersion marine, DREAL PACA

	Habitants permanents en 2010	Taux d'habitants saisonniers	Scénario Fréquent			Scénario Moyen			Scénario moyen + cc			Scénario extrême		
			Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés
Fréjus	51839	1,80	62	50	106	3751	518	1022	9432	1636	3088	15765	2099	3980
Puget-sur-Argens	6587	1,24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roquebrune-sur-Argens	12822	3,22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Raphaël	33603	2,93	91	1	2	852	111	224	1646	390	755	2900	659	1255

Source TRI EST VAR

Le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable (MEDD) élabore et publie dans un but informatif les Atlas des Zones Inondables (AZI).

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.

Les zones inondables sont délimitées par une méthode naturaliste, la méthode « HydroGéoMorphologique» (HGM), qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives. Cette méthode, particulièrement bien adaptée au contexte méditerranéen, fait l'objet d'un guide pédagogique élaboré par la DIREN PACA.

L'atlas est constitué d'un rapport de présentation et de planches cartographiques représentant les zones inondables.

Les espaces qui y sont identifiés sont potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau, avec des intensités plus ou moins importantes suivant le type de zone décrite.

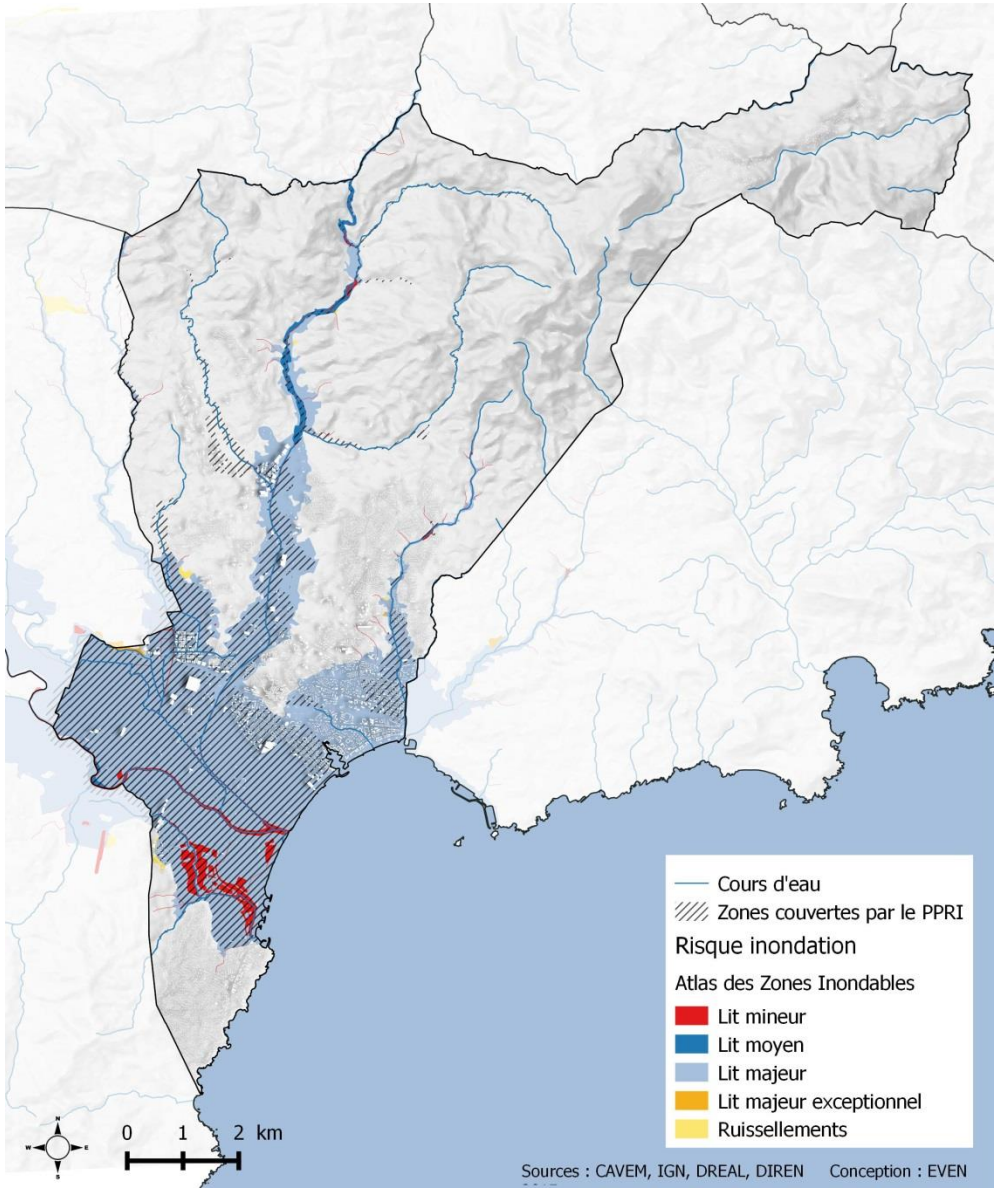
L'atlas des zones inondables apporte la connaissance de l'emprise maximale de la zone potentiellement inondable dans laquelle les crues exceptionnelles supérieures à la crue de référence peuvent se produire.

Dans les PPRI, la connaissance des zones inondables est affinée par rapport à celle de l'AZI par des études complémentaires (recherche historique, étude hydraulique,...), notamment sur les secteurs à enjeux. Les éléments supplémentaires qu'apporteraient l'AZI sont à prendre à titre d'information et à intégrer comme tel. Seule l'information du PPRI fait foi d'un point de vue réglementaire

En supplément des zones inondables identifiées dans le PPRI, l'AZI identifie l'ensemble du centre-ville de Fréjus comme inondable par le lit majeur.

Le territoire fait l'objet d'une PAPI porté par le Syndicat Mixte del'Argens.

Carte de synthèse du Risque d'inondation PPRI et AZI



2. Un risque d'incendie

L'origine des départs de feux est presque exclusivement humaine, ce qui le différencie des autres risques « naturels ». L'imprudence ou l'accident est à l'origine d'environ 60 % des départs d'incendie.

Parmi les facteurs qui aggravent les conditions d'éclosion et de propagation des feux dans notre région, on peut citer :

- L'évolution des pratiques agricoles qui ont pour conséquence un moindre entretien des espaces
- Le morcellement des propriétés privées et l'expansion des zones urbanisées en contact avec les surfaces boisées qui exposent davantage les populations.
- Le non-respect de l'obligation règlementaire de débroussaillement
- Le vent qui assèche la végétation, active la combustion et accélère la progression des flammes

Les incendies ont des conséquences importantes sur les équilibres écologiques, le paysage, l'économie liée aux loisirs.

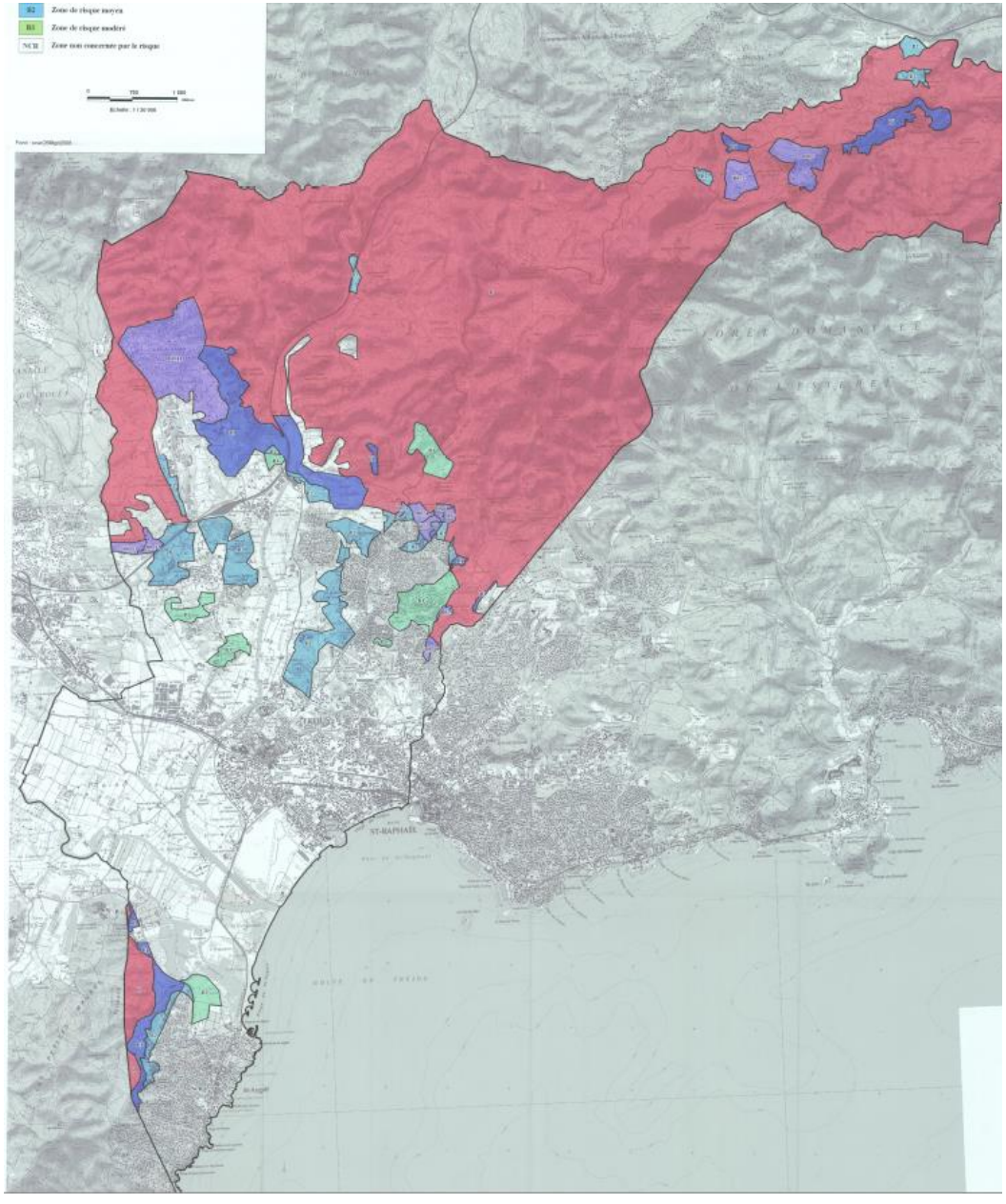
Le territoire communal est couvert par le Plan de Prévention des Risques d'incendies de Forêt (P.P.R.I.F.) approuvé le 19/04/2006. Il délimite des zones exposées aux risques d'incendie. Il rappelle aussi les obligations des propriétaires et de la commune en matière de débroussaillage.

À Fréjus, l'ensemble des espaces boisés de la commune est soumis au risque de feux de forêt. Le risque affecte deux grandes zones de boisement continu correspondant aux massifs de l'Estérel et des petites Maures, et un ensemble de petites zones intermédiaires dans le secteur Valescure / la Tour de Mare.

Le massif de l'Estérel est très étendu. Il comprend les secteurs urbanisés de Saint-Jean de Cannes et de Saint- Jean de l'Estérel et touche l'agglomération sur ses marges. Concernant Saint-Aygulf, c'est l'ensemble de ce pôle urbain qui est soumis au risque d'incendie.

Enjeux pour le PLU : Le risque de feux de forêt et spécifiquement les PPR conditionnent et limitent l'urbanisation sur les secteurs sensibles.

PPRIF approuvé de Fréjus



3. Un risque mouvement de terrain

Le territoire de la commune est sujet à différents types de mouvements de terrains : affaissements, effondrement, éboulements, glissements.

Les espaces sensibles sont : la Gardette, la Peyrière, l'Esquine, le Charbonnier, le Mont Vinaigre, le Clavette et la Baisse Violette.

La partie côtière est en ce qui la concerne soumise au phénomène d'érosion.

Le risque mouvement de terrain n'est pas véritablement pénalisant quant à l'utilisation du sol de la commune. En effet, l'ensemble des zones concernées est situé dans des espaces naturels non urbanisés et pour partie non urbanisable (classement de l'Estérel, forêt communale ou forêt départementale) ou difficilement urbanisable (ZNIEFF). Un seul secteur est urbanisé, il s'agit de Saint Jean de l'Estérel et Saint-Jean de Cannes.

4. Un risque de retrait-gonflement des argiles

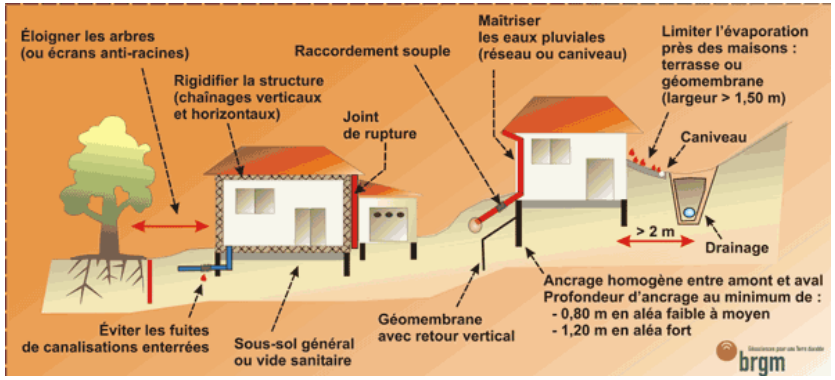
Comme toutes les communes du Var, la commune de Fréjus est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. 52 des 153 communes du département ont été au moins une fois reconnues en état de catastrophe naturelle pour ce type de phénomène pour près de 3000 sinistres liés à la sécheresse (Etude BRGM de 2007). La commune a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

- *arrêté du 08/07/2003 (date de publication au JO le 26/07/2003) : commune reconnue en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/02/1998 au 30/06/1999 et pour la période du 01/01/2002 au 30/06/2002.*

D'autre part, 13 sinistres liés au phénomène ont été recensés dans le cadre de la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, réalisée en 2007.

Parmi ces 52 communes, 46 ont des zones d'habitat individuel (existantes ou futures) sur des secteurs d'aléas de niveau moyen. C'est en particulier sur ces zones que le public doit être informé de ces risques pour lesquelles les dispositions préventives sont disponibles en mairie.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux dans la commune

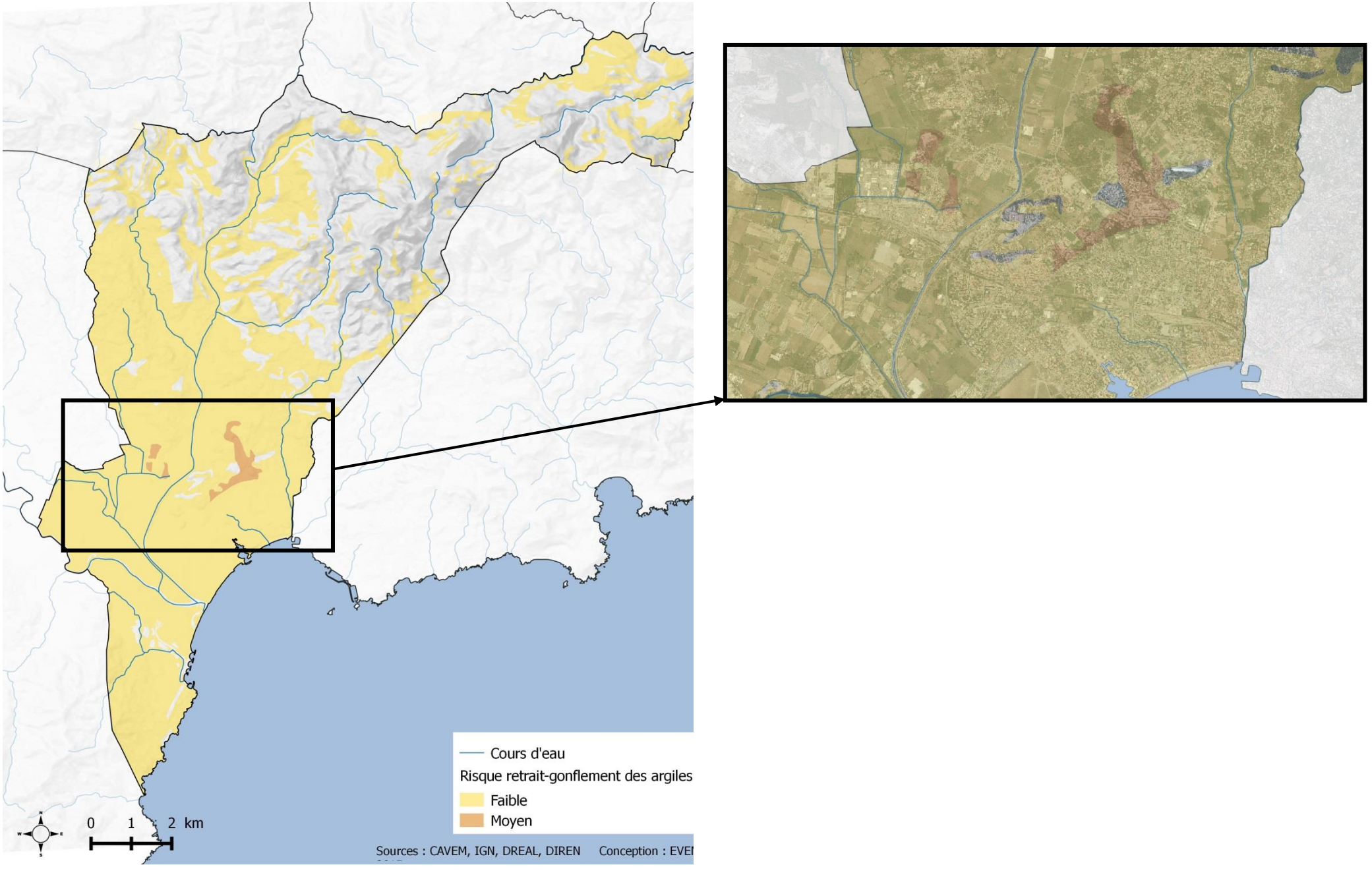
Les formations argileuses affleurent sur plus de 61% de la surface communale totale sur la commune de Fréjus. Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

La formation des Argiles, poudingues et grès du Permien, classée en aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement, affleure sur près de 30 km² (au nord-est quartier Saint-Jean, Esterel, puis couvre les surfaces urbanisées du centre-ville). Neuf sinistres ont été recensés sur cette formation et les colluvions qui la recouvrent dans le cadre de l'étude de 2007.

Les différents cours d'eau qui traversent la commune (rivière du Reyran, fleuve de l'Argens) ont engendré le dépôt d'alluvions de part et d'autre de leur lit. Ces alluvions, composées de sables, graviers, cailloutis et souvent de limons sont faiblement sensibles au phénomène de retrait-gonflement. Un sinistre a été recensé sur cette formation et les colluvions qui la recouvrent dans le cadre de l'étude de 2007.

La Formation de Valensole, marnes gréseuses et formations argileuses, classée en aléa moyen, affleure modestement au centre-ville (quartier Saint-Lambert). Un sinistre a été recensé sur cette formation et les colluvions qui la recouvrent dans le cadre de l'étude de 2007.

Carte Risque retrait-gonflement des argiles



5. Un risque sismique

La commune s'inscrit en **zone de sismicité 2 (faible**, sur une échelle de 1 à 5) rendant applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 décembre 2000, de l'arrêté du 2 mai 1997 et du décret du 22 octobre 2010, relatives à la délimitation des zones de sismicité et aux conditions d'applications des règles parasismiques pour les constructions.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance.

La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique

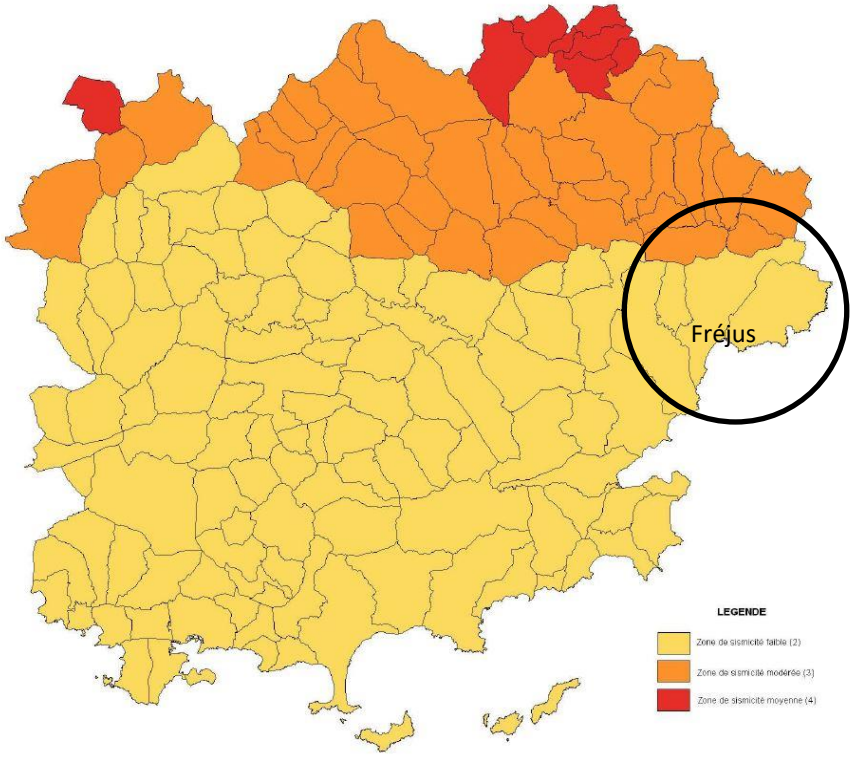
La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)

La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)

La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable…)

Les bâtiments de catégorie III à IV en zone de sismicité 2 doivent répondre aux **exigences de l'Eurocode 8** (règles de construction parasismique européennes).

Aléa Sismique dans le département du Var

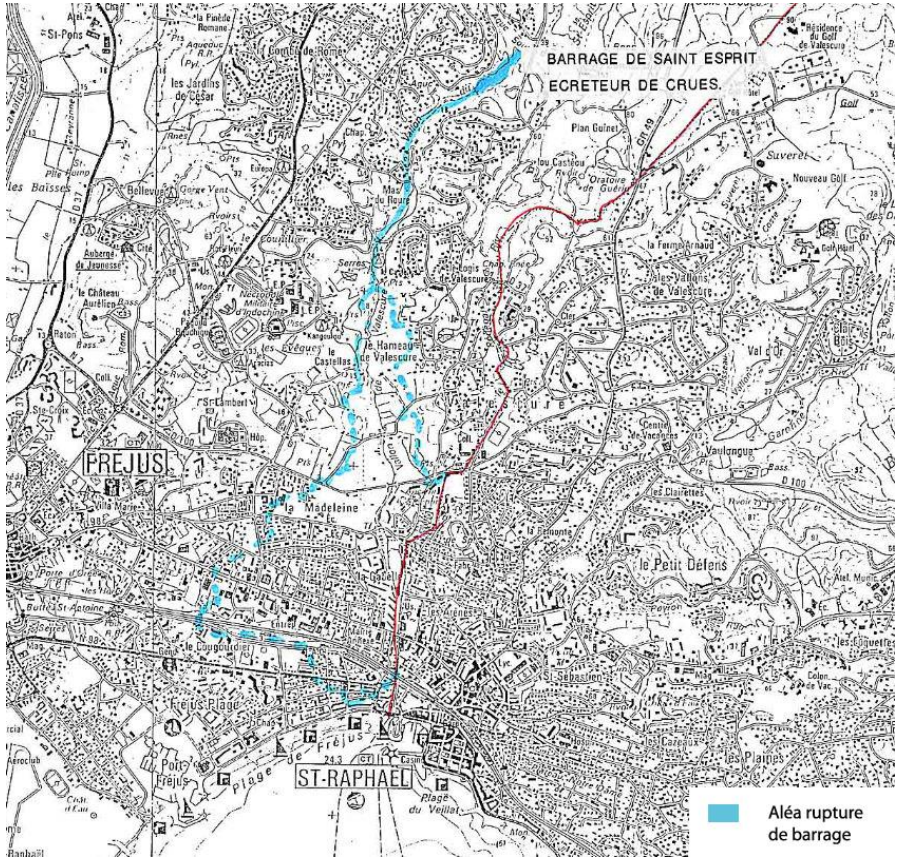


Cet aléa ne fait l'objet d'aucune prescription dans le PLU, mais devra être pris en compte à l'échelle des permis de construire essentiellement.

6. Un risque de rupture de barrage à prendre en compte

La commune de Fréjus est concernée par le risque de rupture de barrage. La catastrophe mémorable est celle de la rupture du barrage de Malpasset en 1959 (non reconstruit sur le site). À ce jour, fonctionne un écrêteur de crues : le barrage de Saint-Esprit, sur le Valescure.

La retenue permanente de 60 000m3 constitue un risque pour la commune. **Toutefois ce risque est exceptionnel.**



Source : SIG Var

7. Un risque de transport de matières dangereuses

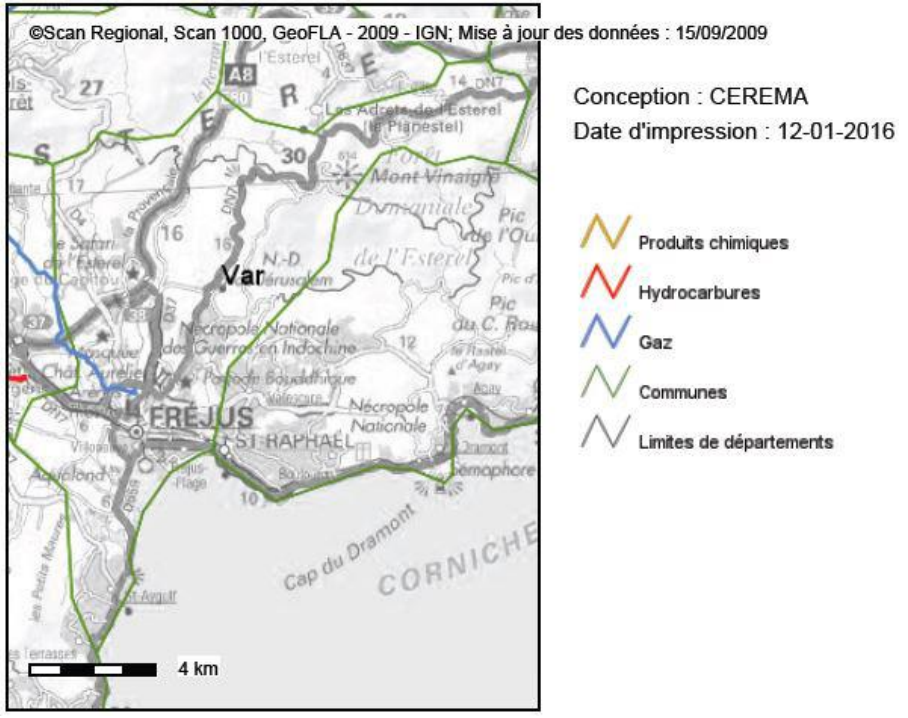
Le risque de transport de matière dangereuse (TMD) est généré par la présence d'un flux important de transit sur l'autoroute A8. Sont principalement concernées les voies suivantes ; RN7, RN98, RD37 et RD100 ainsi que la ligne SNCF Paris Vintimille.

La commune est également traversée par le passage d'un gazoduc.

Aucune mesure de maitrise de l'urbanisation liée au risque TMD le long des voies routières n'est prévue par la législation.

La canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui limite

l'urbanisation le long de cet axe.



Enjeux

Composer avec les risques :

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention.
- Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts)
- Améliorer la connaissance du risque par un affichage clair dans le document d'urbanisme

VI. Nuisances, déchets et pollutions

1. Quelques sites pollués

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs sont de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes).

Dans ce cadre deux démarches d'inventaire sont engagées en France : les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics sont regroupés sous la base BASOL et les héritages des activités passées sont recensés dans la base BASIAS.

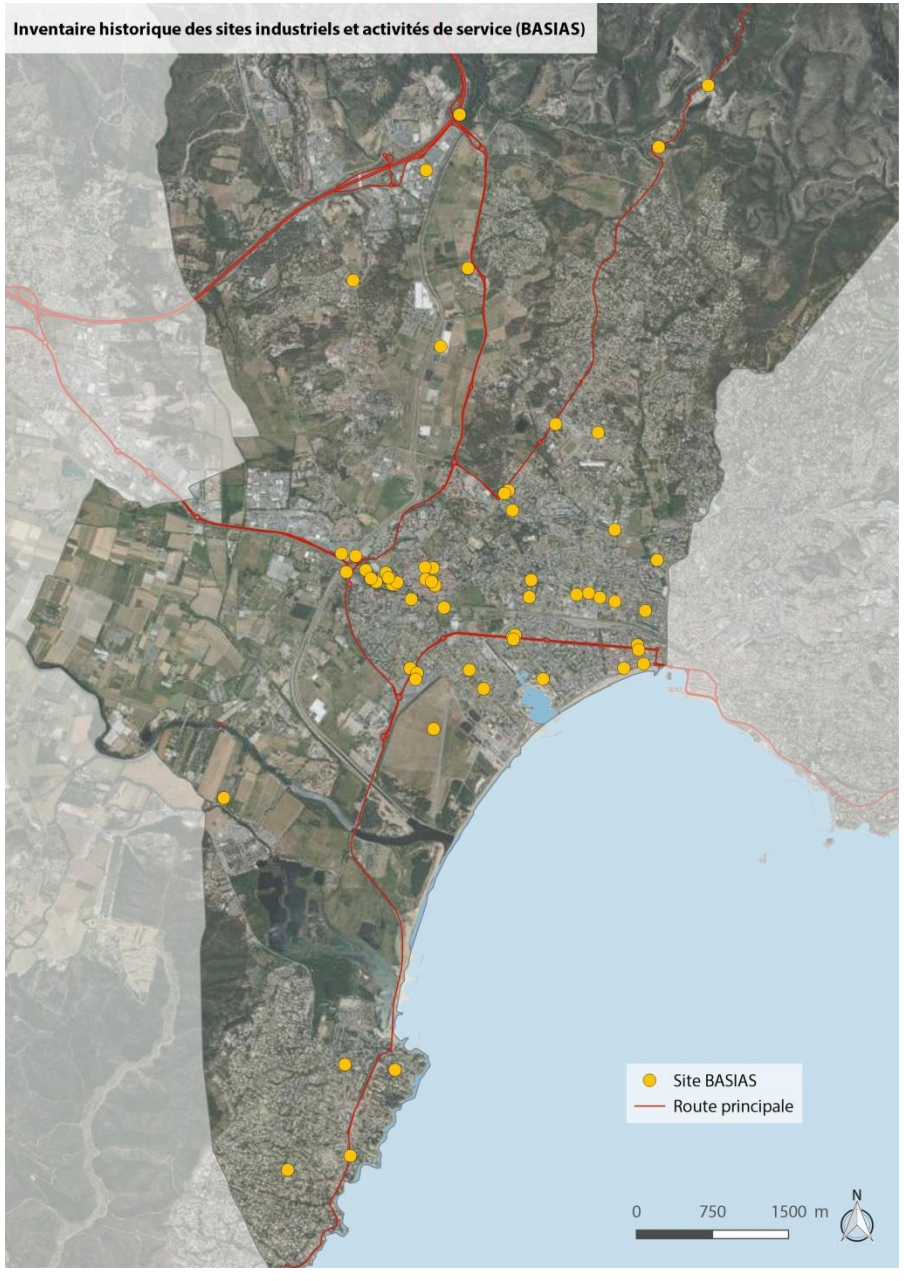
Les inventaires historiques BASIAS ont vocation à reconstituer le passé industriel d'une région, recensant les nombreuses « friches industrielles » issues de fermeture de sites, pour mettre en évidence de possibles pollutions des sols.

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur le territoire communal de Fréjus, aucun site BASOL n'a été recensé. Toutefois 132 sites BASIAS ont été recensés (dont des stations-services, des dépots de gaz et d'hydrocarbures, des garages….).

Ce diagnostic constitue des éléments de connaissance des enjeux en matière de pollution des sols, à prendre en compte notamment lors des projets d'aménagement (études amont des permis de construire), pouvant nécessiter des études de sols et une dépollution du site le cas échéant.

Carte des anciens sites industriels



Source : Basias.BRGM.fr

2. Plusieurs voies bruyantes

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre la bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

- *des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)*
- *du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE)*

La voie ferrée

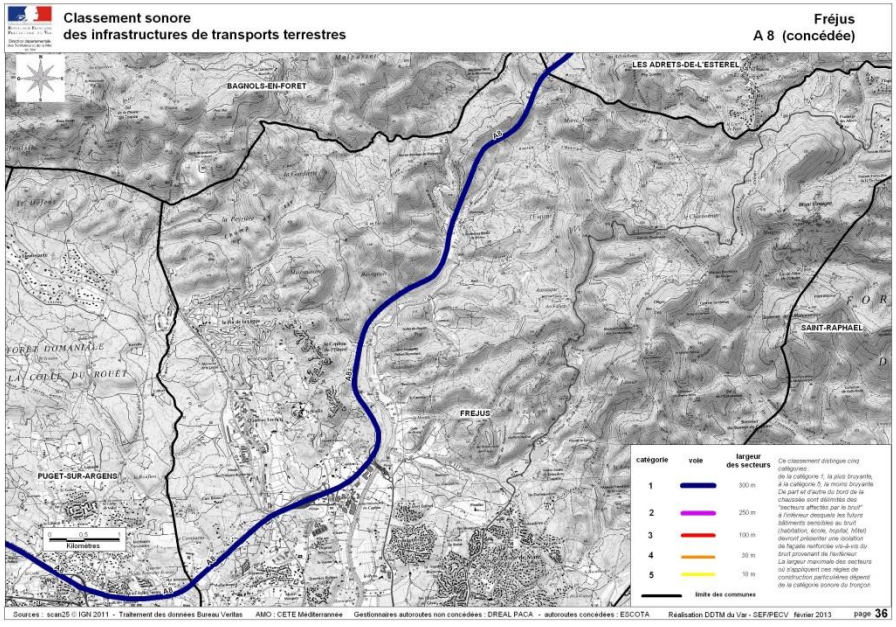
La commune de Fréjus est concernée par l'arrêté préfectoral du 07 juin 2000, portant approbation du classement des voies ferrées bruyantes du département du Var. L'infrastructure concernée correspond à la ligne Marseille-Vintimille. La largeur du tronçon affectés par le bruit est de 300 m.

Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (" rue en U " ou " ouvert ")
	Origine	Extrémité			
FREJUS	155,202	160,604	1	300 m	ouvert
SAINT RAPHAEL	160,604	180,527	1	300 m	ouvert

L'autoroute A8

La commune de Fréjus est concernée par l'arrêté préfectoral du 27 Mars 2013, portant approbation de la révision du de classement sonore des infrastructures de transports terrestres du réseau routier national du département du Var. À ce titre l'autoroute A8 est classée en catégorie 1.

Le secteur affecté par le bruit est de 300m de part et d'autre de l'A8 à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.



Les routes départementales

La commune de Fréjus est concernée par l'arrêté préfectoral du 01 Août 2014, portant approbation de la révision du de classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du département du Var.

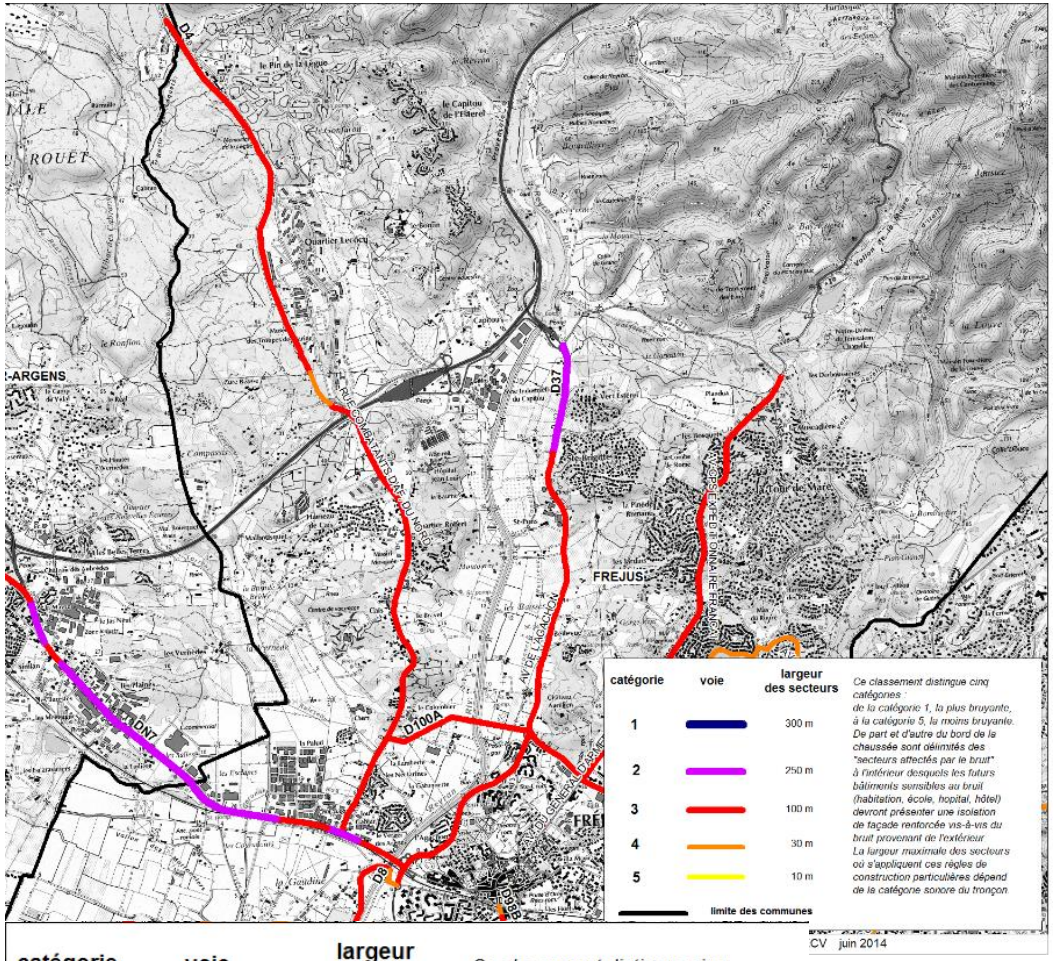
Fréjus est concernée par de nombreuses voies départementales bruyantes.

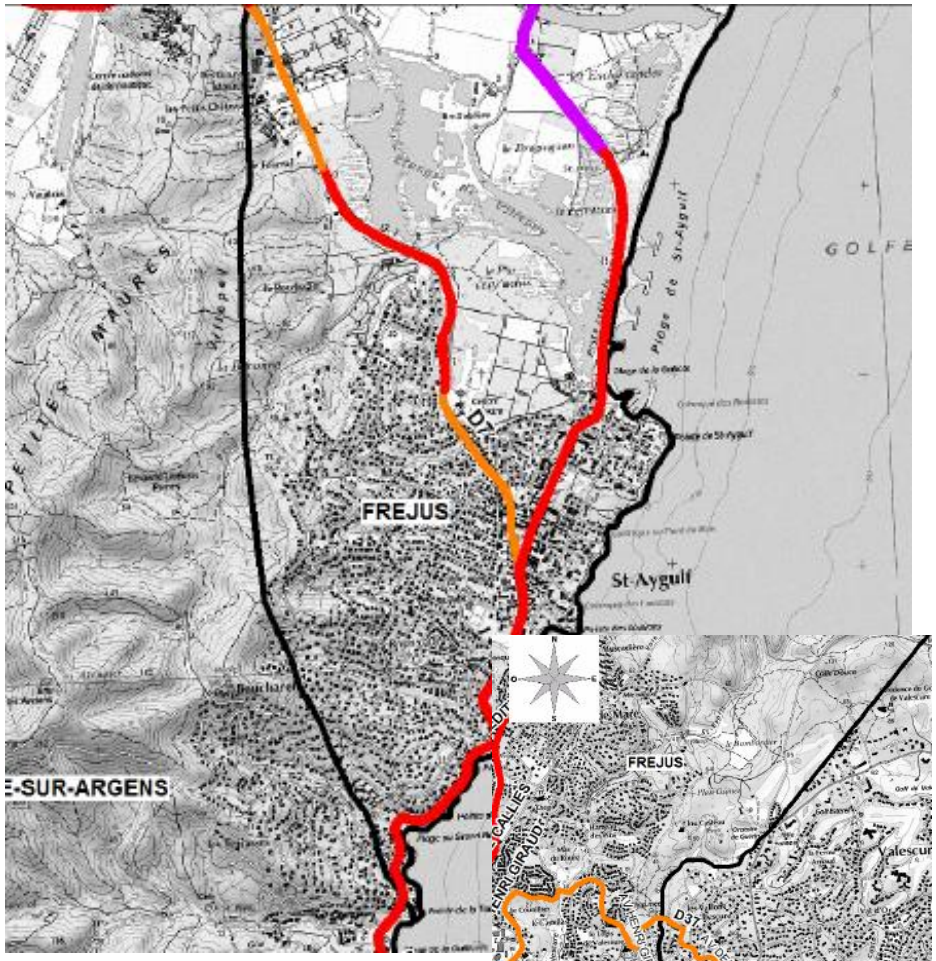
Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés par l'arrêté du 01 Août 2014 :

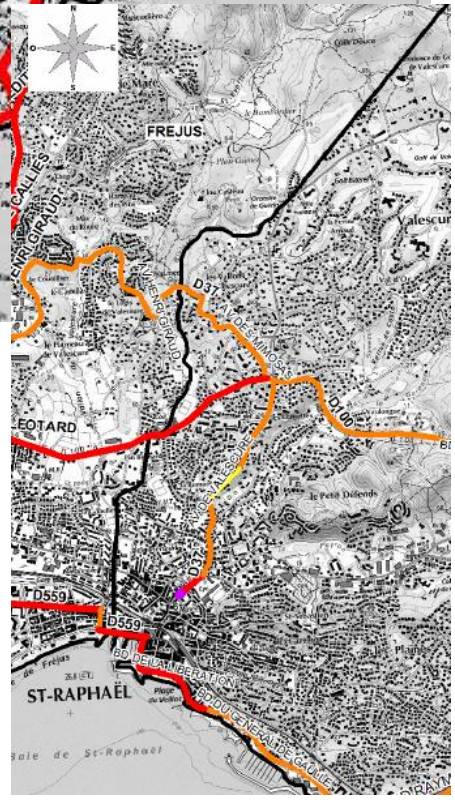
- *le nom de l'infrastructure et, le cas échéant, de la rue,*
- *la délimitation du tronçon (origine et fin),*
- *le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, susvisé,*
- *la largeur des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de ces tronçons, étant observé qu'un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée.*

Commune concernée	Infrastructure concernée et nom du tronçon	Nom de la rue	débutant (origine)	finissant (fin)	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Nature du tissu	TMJA estimation 2030
FREJUS	D100:1	AVENUE ANDRE LEOTARD	RD PT FREDERICKSBURG	RD PT SAINT LAMBERT	3	100	Tissu ouvert	28368.32
FREJUS	D100:2	AVENUE ANDRE LEOTARD	RD PT FREDERICKSBURG	RD PT SAINT LAMBERT	3	100	Tissu ouvert	28368.32
FREJUS	D100:3	D100	1000m après RD N7	100m après fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	28368.32
FREJUS	D100:4	D100	1000m après RD N7	100m après fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	17445.94
FREJUS	D100:5	D100	1000m après RD N7	100m après fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	17445.94
FREJUS	D100A	D100A	RD4	RD37	3	100	Tissu ouvert	25115.88
FREJUS	D37:11	D37	RD PT DU GARBALLON	LOTISSEMENT	2	250	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:12	D37	RD PT DU GARBALLON	LOTISSEMENT	2	250	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:13	D37	Fin aggio Fréjus	900m avant RD637	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:14	D37	Fin aggio Fréjus	900m avant RD637	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:15	D37	Fin aggio Fréjus	900m avant RD637	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:16	D37	Fin aggio Fréjus	900m avant RD637	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:17	D37	RD N7	Fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:18	AVENUE HENRI GIRAUD	RD PT DE LA PAGODE	RUE DE LA MONTAGNE	3	100	Tissu ouvert	18312.26
FREJUS	D37:19	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:20	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:21	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:22	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:23	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:24	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:25	AVENUE DES MIMOSAS	LIMITE COMMUNE	RD100	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D4:10	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAÏS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:11	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAÏS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:12	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAÏS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:13	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAÏS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:14	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAÏS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:15	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	LIAISON RD4-RD37	QUARTIER CAÏS	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:16	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	LIAISON RD4-RD37	QUARTIER CAÏS	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:17	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	LIAISON RD4-RD37	QUARTIER CAÏS	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:18	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	LIAISON RD4-RD37	QUARTIER CAÏS	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:19	D4	100 m après feu	Sortie aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:20	D4	RD N7	100 m après feu	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:3	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:4	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:5	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:6	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:7	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:8	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:9	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D559:356	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:360	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:363	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:365	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:367	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:368	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:369	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:370	D559	Fin aggio St-Aygulf	300m avant début aggio Fréjus	2	250	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:371	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:372	D559	Fin aggio St-Aygulf	300m avant début aggio Fréjus	2	250	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:373	D559	300m avant début aggio Fréjus	Début aggio Fréjus	2	250	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:374	D559	300m avant début aggio Fréjus	Début aggio Fréjus	2	250	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:375	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:376	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:377	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:378	AVENUE DE L'ARGENS	RD PT DE L'AERONAUTIQUE NAVALE	RD PT MOUGRANO	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:379	D559	Fin aggio St-Aygulf	300m avant début aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:380	D559	400m avant feu	700m avant fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	30417.12
FREJUS	D559:381	D559	400m avant feu	700m avant fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	30417.12
FREJUS	D559:382	D559	400m avant feu	700m avant fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	24420.08
FREJUS	D559:383	D559	700m avant fin aggio Fréjus	200m avant fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	24420.08
FREJUS	D559:384	D559	200m avant fin aggio Fréjus	Début aggio Saint-Raphaël	3	100	Tissu ouvert	30417.12
FREJUS	D559:409	AVENUE DE L'ARGENS	RD PT DE L'AERONAUTIQUE NAVALE	RD PT MOUGRANO	3	100	Tissu ouvert	13816.35
FREJUS	D559:410	BD RAYMOND POINCARE	FIN 2*2 VOIES	PLACE AMIRAL ORTOLI	3	100	Tissu ouvert	30417.12

Commune concernée	Infrastructure concernée et nom du tronçon	Nom de la rue	débutant (origine)	finissant (fin)	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Nature du tissu	TMJA estimation 2030
FREJUS	D559:411	BD RAYMOND POINCARE	FIN 2*2 VOIES	PLACE AMIRAL ORTOLI	3	100	Tissu ouvert	30417.12
FREJUS	D559:412	ROUTE DE LA CORNICHE	BD RAYMOND POINCARE	BD DU MARECHAL JUIN	3	100	Tissu ouvert	24420.08
FREJUS	D559:413	RUE DU MARECHAL GALIENI	RD PT VICTOR HUGO	RD PT DE LA 1*ARMEE FRANCAISE	4	30	Tissu ouvert	14629.15
FREJUS	D7:28	D7	100m avant RD8	Début aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:29	D7	100m avant RD8	Début aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:30	D7	Début aggio St-Aygulf	D98	4	30	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:31	D7	Début aggio St-Aygulf	D98	4	30	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:32	D7	Début aggio St-Aygulf	D98	4	30	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:33	D7	Début aggio St-Aygulf	D98	4	30	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D8:10	D8	100m avant pont sur l'Argens	100m après pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:11	D8	Fin aggio Fréjus	100m avant pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:12	D8	Fin aggio Fréjus	100m avant pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:13	D8	Fin aggio Fréjus	100m avant pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:14	D8	Fin aggio Fréjus	100m avant pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:15	D8	RD N7	Fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:16	D8	RD N7	Fin aggio Fréjus	4	30	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:8	D8	100m après pont sur l'Argens	RD7	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:9	D8	100m avant pont sur l'Argens	100m après pont sur l'Argens	4	30	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D98B:1	D98B	D98	Giratoire	4	30	Tissu ouvert	12698.59
FREJUS	D98B:2	D98B	D98	Giratoire	3	100	Tissu ouvert	18175.34
FREJUS	D98B:3	D98B	D98	Giratoire	3	100	Tissu ouvert	18175.34
FREJUS	D98B:4	D98B	D98	Giratoire	3	100	Tissu ouvert	18175.34
FREJUS	DN7:211	DN7	Début aggio Fréjus	100m avant feu	2	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:212	DN7	Début aggio Fréjus	100m avant feu	2	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:213	DN7	Début aggio Fréjus	100m avant feu	3	100	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:214	DN7	100m avant feu	100m après feu	2	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:215	DN7	100m avant feu	100m après feu	2	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:216	DN7	100m après feu	100m avant RD8	3	100	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:217	DN7	100m avant RD8	RD6	3	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:218	DN7	100m après feu	100m avant RD8	3	100	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:219	DN7	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:220	DN7	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:221	DN7	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:222	DN7	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:223	AVENUE DE L'AGACHON	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	Fin limitation 30	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:224	AVENUE DE L'AGACHON	FIN LIMITATION 30	RD PT DE L'EUROPE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:225	AVENUE DE L'AGACHON	FIN LIMITATION 30	RD PT DE L'EUROPE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:226	AVENUE DE L'EUROPE	RD PT DE L'EUROPE	RD PT ST LAMBERT	3	100	Tissu ouvert	26115.38
FREJUS	DN7:227	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT ST LAMBERT	RD PT DE LA PAGODE	3	100	Tissu ouvert	14411.32
FREJUS	DN7:228	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT ST LAMBERT	RD PT DE LA PAGODE	3	100	Tissu ouvert	14411.32
FREJUS	DN7:229	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT ST LAMBERT	RD PT DE LA PAGODE	3	100	Tissu ouvert	14411.32
FREJUS	DN7:230	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT DE LA PAGODE	VIA AURELIA	3	100	Tissu ouvert	23515.17
FREJUS	DN7:231	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT DE LA PAGODE	VIA AURELIA	3	100	Tissu ouvert	23515.17
FREJUS	DN7:232	AV CPS EXPEDITIONNAIRE FRANCAIS	VIA AURELIA	AVENUE DE LA MUSCADIERE	3	100	Tissu ouvert	19504.7
FREJUS	DN7:233	AV CPS EXPEDITIONNAIRE FRANCAIS	VIA AURELIA	AVENUE DE LA MUSCADIERE	3	100	Tissu ouvert	19504.7
FREJUS	DN7:234	AV CPS EXPEDITIONNAIRE FRANCAIS	AVENUE DE LA MUSCADIERE	SORTIE AGGLO (RD637)	3	100	Tissu ouvert	19504.7


catégorie
voie
largeur des secteurs
1
300 m
2
250 m
3
100 m
4
30 m
5
10 m
limite des communes
Ce classement distingue cinq catégories :
de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante.
De part et d'autre du bord de la chaussée sont délimités des "secteurs affectés par le bruit" à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hopital, hôtel) devront présenter une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur.
La largeur maximale des secteurs où s'appliquent ces règles de construction particulières dépend de la catégorie sonore du tronçon.
CV juin 2014


FREJUS
St-Aygulf
GOLFE


FREJUS
ST-RAPHAËL
D559
D100

Les voies communales

Fréjus est concernée par de nombreuses voies communales bruyantes.

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés par l'arrêté du 8 décembre 2015:

- *le nom de l'infrastructure et, le cas échéant, de la rue,*
- *la délimitation du tronçon (origine et fin),*
- *le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, susvisé,*
- *la largeur des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de ces tronçons, étant observé qu'un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée.*

Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-apès, reportée de part et d'autre de l'infrasructure, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche,
- le type de profil (rue en « U » ou tissu ouvert).

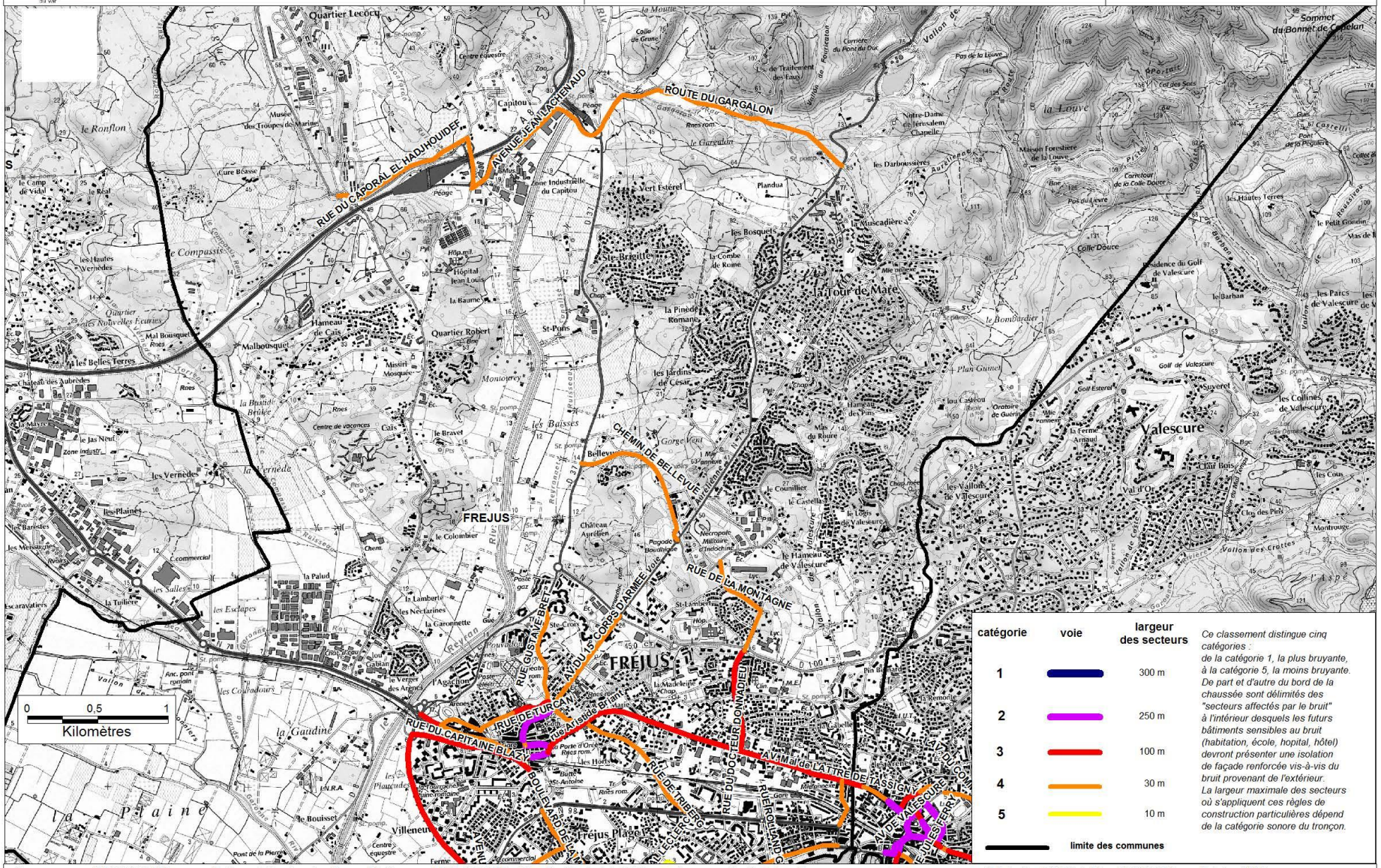
Commune concernée	Infrastructure concernée et nom du tronçon	Nom de la rue	débutant (origine)	finissant (fin)	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Nature du tissu	TMJA estimation 2030
FREJUS	7:1	AVENUE JEAN LACHENAUD	RD PT DU GARBELON	RD PT DU BONFIN	4	30	Tissu ouvert	8491.43
FREJUS	7:2	AVENUE JEAN LACHENAUD	RD PT DU GARBELON	RD PT DU BONFIN	4	30	Tissu ouvert	8491.43
FREJUS	7.11	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	RUE DU MARECHAL GALLIENI	BD AMPERE	3	100	Tissu ouvert	13843.63
FREJUS	7.12	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	RUE DU MARECHAL GALLIENI	AV DES VIOLETTES	3	100	Tissu ouvert	13843.63
FREJUS	7.13	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	AV DES VIOLETTES	RUE DU DOCTEUR DONADIEU	3	100	Tissu ouvert	15787.66
FREJUS	7.14	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	RUE DE L'AVELAN	RUE DU DOCTEUR DONNADIEU	3	100	Tissu ouvert	13358.19
FREJUS	7.15	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	RUE DU GL BROSSET	RUE DE L'AVELAN	3	100	Tissu ouvert	13358.19
FREJUS	7.16	rue Aristide Briand	rue du Dct Robert Turcan	100 m avant rue du Gl Brosset	3	100	Tissu ouvert	13358.19
FREJUS	7.16	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	100 m avant rue du Gl Brosset	RUE DU GL BROSSET	3	100	Tissu ouvert	13358.19
FREJUS	7.17	Rue Edmond Poupée	rue du Dct Robert Turcan	rue Grisolle	3	100	Tissu ouvert	23530.27
FREJUS	8:1	BOULEVARD D'ALGER	RUE DU LITTORAL	RUE ROLLAND GARROS	4	30	Tissu ouvert	9472.37
FREJUS	8:2	BOULEVARD D'ALGER	RUE DU LITTORAL	RUE ROLLAND GARROS	4	30	Tissu ouvert	9472.37
FREJUS	9:1	BOULEVARD DE LA LIBERATION	RUE ROLAND GARROS	RD PT ARMEE FRANCAISES RHIN DA	4	30	Tissu ouvert	15009.83
FREJUS	D637:1	ROUTE DU GARGALON	RD N7	RD PT DU GARBELON	4	30	Tissu ouvert	9034.91
FREJUS	D637:2	ROUTE DU GARGALON	RD N7	RD PT DU GARBELON	4	30	Tissu ouvert	9034.91
FREJUS	D637:3	ROUTE DU GARGALON	RD N7	RD PT DU GARBELON	4	30	Tissu ouvert	9034.91
FREJUS	D98C:2	RUE ARISTIDE BRIAND	Gare Fréjus	Fin zone 40	3	100	Tissu ouvert	23530.27

Commune concernée	Infrastructure concernée et nom du tronçon	Nom de la rue	débutant (origine)	finissant (fin)	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Nature du tissu	TMJA estimation 2030
FREJUS	1:1	AVENUE DE PORT FREJUS	AVENUE DU MARECHAL LECLERC	RUE DU LITTORAL	5	10	Tissu ouvert	6656.77
FREJUS	10:1	BOULEVARD DE LA MER	RD PT MOUGRANO	AVENUE E. JOLY	4	30	Tissu ouvert	5634.54
FREJUS	10:2	BOULEVARD DE LA MER	AVENUE E. JOLY	RUE FORCES FRANCAISES LIBRES	4	30	Tissu ouvert	7333.05
FREJUS	10:3	BOULEVARD DE LA MER	AVENUE E. JOLY	RUE FORCES FRANCAISES LIBRES	4	30	Tissu ouvert	7333.05
FREJUS	11:1	CHEMIN DE BELLEVUE	RD37	RD N7	4	30	Tissu ouvert	7429.03
FREJUS	11:2	CHEMIN DE BELLEVUE	RD37	RD N7	4	30	Tissu ouvert	7429.03
FREJUS	12:1	PONT SUR AUTOROUTE	RD PT DU BONFIN	RD PT DU CAPITOU	4	30	Tissu ouvert	8491.43
FREJUS	12:2	PONT SUR AUTOROUTE	RD PT DU BONFIN	RD PT DU CAPITOU	4	30	Tissu ouvert	8491.43
FREJUS	13:1	RUE ALBERT EINAUDI	VOIE SCCF	AVENUE ARISTIDE BRIAND	4	30	Tissu ouvert	10541.47
FREJUS	14:1	RUE DE LA MONTAGNE	RD PT FREDERICKSBURG	AVENUE HENRI GIRAUD	4	30	Tissu ouvert	11385.15
FREJUS	15:1	RUE DE TRIBERG	AVENUE DE PROVENCE	VOIE SNCF	4	30	Tissu ouvert	10541.47
FREJUS	16:1	RUE DE TURCAN	PLACE DE LA LIBERTE	PLACE DE LA PORTE DOREE	2	250	Rue en U	8017.14
FREJUS	16:2	RUE DE TURCAN	AV. DU 15° CORPS D'ARMEE	PLACE DE LA LIBERTE	4	30	Tissu ouvert	9326.18
FREJUS	16:3	RUE DE TURCAN	AV. DU 15° CORPS D'ARMEE	PLACE DE LA LIBERTE	2	250	Rue en U	9326.18
FREJUS	16:4	RUE DE TURCAN	RUE A. BRIAND	AV. DU 15° CORPS D'ARMEE	4	30	Tissu ouvert	11493.4
FREJUS	16:5	RUE DE TURCAN	RUE A. BRIAND	AV. DU 15° CORPS D'ARMEE	4	30	Tissu ouvert	11493.4
FREJUS	18:1	RUE DU CAPITAINE BLAZY	RD PT DES HARKIS	RUE DES SAUGES	3	100	Tissu ouvert	16295.43
FREJUS	19:1	RUE DU CAPORAL EL HADJHOUIDEF	RD PT DU CAPITOU	RD PT DE CUREBEASSE	4	30	Tissu ouvert	8683.38
FREJUS	2:1	AVENUE DE VERDUN	RD N7	RUE VADON	3	100	Tissu ouvert	21203.47
FREJUS	2:2	AVENUE DE VERDUN	RUE VADON	RUE J. AUBENAS	4	30	Tissu ouvert	15065.62
FREJUS	2:3	AVENUE DE VERDUN	RUE VADON	RUE J. AUBENAS	4	30	Tissu ouvert	12498.89
FREJUS	20:1	RUE DU DOCTEUR DONNADIEU	AV. Mal de LATTRE de TASSIGNY	RD PT FREDERICKSBURG	3	100	Tissu ouvert	16418.18
FREJUS	20:2	RUE DU DOCTEUR DONNADIEU	AV. Mal de LATTRE de TASSIGNY	RD PT FREDERICKSBURG	3	100	Tissu ouvert	16418.18
FREJUS	20:3	RUE DU DOCTEUR DONNADIEU	AV. Mal de LATTRE de TASSIGNY	RD PT FREDERICKSBURG	3	100	Tissu ouvert	16418.18
FREJUS	20:4	RUE DU DOCTEUR DONNADIEU	AV. Mal de LATTRE de TASSIGNY	RD PT FREDERICKSBURG	3	100	Tissu ouvert	16418.18
FREJUS	21:1	RUE DU LITTORAL	AVENUE DE PORT FREJUS	BOULEVARD D'ALGER	4	30	Tissu ouvert	6656.77
FREJUS	22:1	RUE EDMOND POUPE	RUE DES QUAIS	PLACE DE LA PORTE DOREE	3	100	Tissu ouvert	27911.58
FREJUS	22:2	RUE EDMOND POUPE	RUE DES QUAIS	PLACE DE LA PORTE DOREE	2	250	Rue en U	27911.58
FREJUS	22:3	RUE EDMOND POUPE	RUE DES QUAIS	PLACE DE LA PORTE DOREE	3	100	Tissu ouvert	27911.58
FREJUS	23:1	RUE FORCES FRANCAISES LIBRES	BOULEVARD DE LA MER	RUE LEON SPARIAT	5	10	Tissu ouvert	6656.77
FREJUS	24:1	RUE GUSTAVE BRET	AVENUE DE L'AGACHON	AVENUE DU 15° CORPS d'ARMEE	4	30	Tissu ouvert	7912.24
FREJUS	25:1	RUE HENRI VADON	RUE JOSPEH AUBENAS	AVENUE DE VERDUN	4	30	Tissu ouvert	7477.01
FREJUS	26:1	RUE JOSEPH AUBENAS	RUE DOCTEUR TURCAN	AVENUE DE VERDUN	4	30	Tissu ouvert	8258.19
FREJUS	26:2	RUE JOSEPH AUBENAS	RUE DOCTEUR TURCAN	AVENUE DE VERDUN	3	100	Rue en U	8258.19
FREJUS	26:3	RUE JOSEPH AUBENAS	RUE DOCTEUR TURCAN	AVENUE DE VERDUN	4	30	Tissu ouvert	6310.82
FREJUS	27:1	RUE MARTIN BIDOURE	RUE J. AUBENAS	RUE DES QUAIS	4	30	Tissu ouvert	12498.89
FREJUS	3:1	AVENUE DU 15° CORPS D'ARMEE	RD PT SAINT LAMBERT	RUE DOCTEUR TURCAN	4	30	Tissu ouvert	14475.27
FREJUS	3:2	AVENUE DU 15° CORPS D'ARMEE	RD PT SAINT LAMBERT	RUE DOCTEUR TURCAN	4	30	Tissu ouvert	14475.27
FREJUS	30:1	Rue du Maréchal Galliéni	Boulevard Raymond Poincaré	Avenue Général Leclerc	4	30	Tissu ouvert	6856.53
FREJUS	4:1	AVENUE DU 8 MAI 1945	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'AERONAUTIQUE	3	100	Tissu ouvert	16295.43
FREJUS	4:2	AVENUE DU 8 MAI 1945	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'AERONAUTIQUE	3	100	Tissu ouvert	16295.43
FREJUS	4:3	AVENUE DU 8 MAI 1945	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'AERONAUTIQUE	3	100	Tissu ouvert	16295.43
FREJUS	5:1	AVENUE DU MARECHAL LECLERC	RUE LEON SPARIAT	AVENUE DE PORT FREJUS	5	10	Tissu ouvert	6656.77
FREJUS	6:1	AVENUE E. JOLY	D98	BOULEVARD DE LA MER	4	30	Tissu ouvert	6994.91

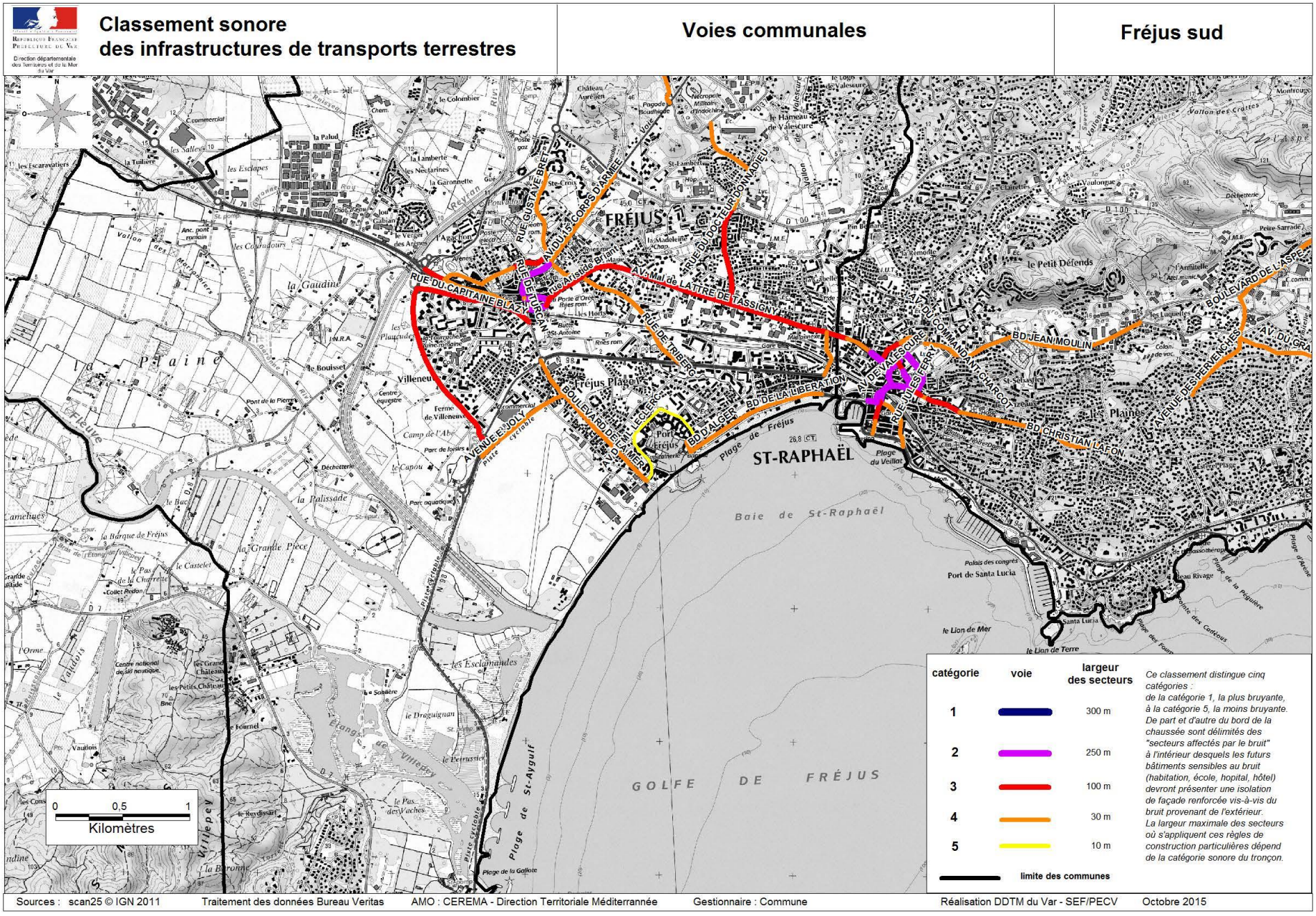
Classement sonore
des infrastructures de transports terrestres

Voies communales

Fréjus nord



Sources : scan25 © IGN 2011 Traitement des données Bureau Veritas AMO : CEREMA - Direction Territoriale Méditerrannée Gestionnaire : Commune Réalisation DDTM du Var - SEF/PECV Octobre 2015


Classement sonore
des infrastructures de transports terrestres
Voies communales
Fréjus sud
FRÉJUS
ST-RAPHAËL
Baie de St-Raphaël
GOLFE DE FRÉJUS
RUE DU CAPITAINE BLAZY
RUE DE TURCAN
AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY
RUE DE TRIBERG
BD DE LA LIBERATION
BD D'ALGER
BD JEAN MOULIN
BD CHRISTIAN LAFON
AVENUE DES PERVENCHES
BOULEVARD DE L'ASPE
AV. DU COMMANDANT CHARCOT
AV. DE VALESCURE
RUE JULES FERRY
BOULEVARD DE LA MER
AVENUE E. JOLY
Fréjus Plage
Port Fréjus
Port de Santa Lucia
Plage de Fréjus
Plage de St-Aygulf
Plage du Veillat
Plage de la Galiote
Villeneuve
la Plaine
0 0,5 1
Kilomètres
catégorie
voie
largeur des secteurs
1
300 m
2
250 m
3
100 m
4
30 m
5
10 m
limite des communes
Ce classement distingue cinq catégories :
de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante.
De part et d'autre du bord de la chaussée sont délimités des "secteurs affectés par le bruit" à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hopital, hôtel) devront présenter une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur.
La largeur maximale des secteurs où s'appliquent ces règles de construction particulières dépend de la catégorie sonore du tronçon.
Sources : scan25 © IGN 2011
Traitement des données Bureau Veritas
AMO : CEREMA - Direction Territoriale Méditerrannée
Gestionnaire : Commune
Réalisation DDTM du Var - SEF/PECV
Octobre 2015

3. *Le transport, principal élément dégradant de la qualité de l'air*

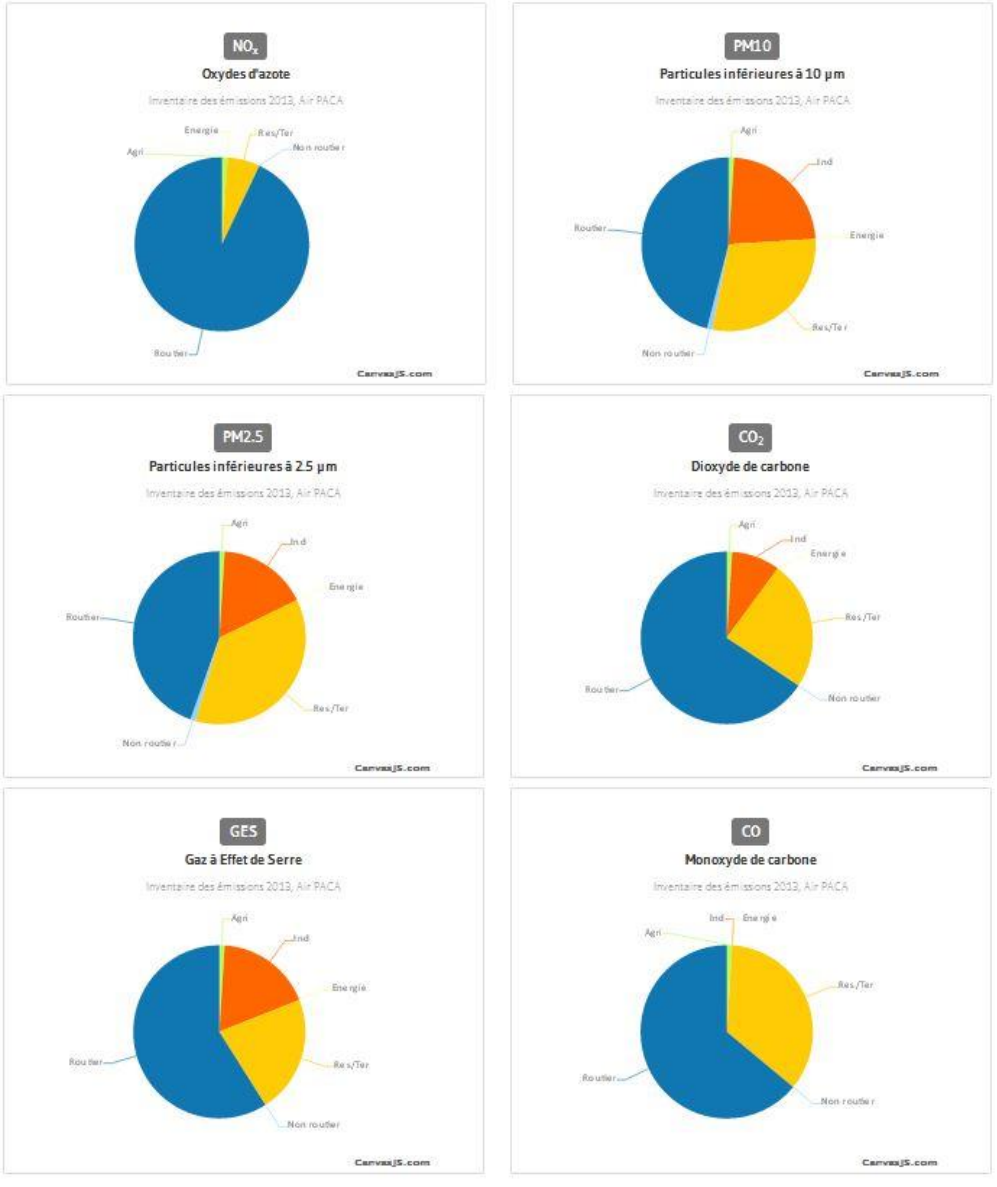
Le Var est un département hétérogène en terme de qualité de l'air. La bande côtière très urbanisée engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les émissions de polluants du littoral varois connaissent par ailleurs une forte saisonnalité, avec l'afflux de touristes durant l'été. Les principaux centres urbains (Toulon, Fréjus, Draguignan...), présentant une forte densité de population, sont les principaux pôles émetteurs du département. Dans ces zones et en grande proximité du trafic routier, les problèmes de qualité de l'air sont induits par les concentrations en dioxyde d'azote (NO_2) et en particules (PM10).

Des données locales concernant la part des différentes activités dans les émissions de polluants sont disponibles pour la commune de Fréjus (base de données Emiprox, cf. grahique).

Les émissions d'oxyde d'azote (NOx) proviennent pour la quasi-totalité des transports routiers (92%). Le CO2 est émis également pour la majorité par les transports (65%) et le résidentiel tertiaire (24%). Les PM10 sont aussi dominées par le secteur des transports (46%), suivi par le résidentiel et tertiaire (29%) et l'industrie (23%).

Les transports routiers émettent également une part importante de PM 2,5 (45%). Le secteur « résidentiel et tertiaire » émet pour sa part 37%. Ce secteur regroupe les émissions liées au fonctionnement des bâtiments (chauffage, eau chaude, appareils électriques…).

Les émissions de Gaz à effet de Serre (GES) et de monoxyde de carbone (CO) sont dominées par le secteur des transports routiers avec respectivement 59% et 64%.



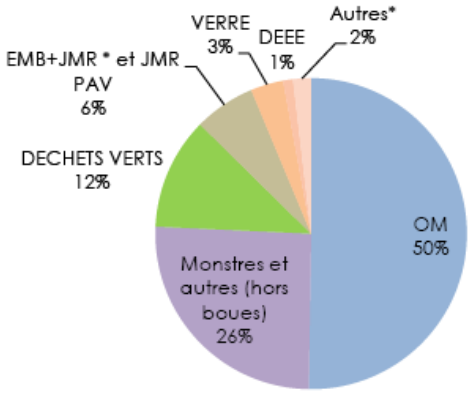
Inventaire des émissions 2012, Emiprox, Air PACA

4. La gestion des déchets

La CAVEM est compétente en matière de collecte des ordures ménagères sur l'ensemble de son territoire. Elle a également en charge le tri sélectif sur son territoire ainsi que la construction et la gestion des déchèteries.

On estime à 103 450 tonnes la quantité de déchets (OM et assimilés) collectés sur le territoire de l'agglomération en 2011, dont près de 52 000 tonnes sont des ordures ménagères. Cela représente une moyenne de 457 kg de déchets produits par habitant soit plus que la moyenne française (374 kg/hab/an).

Le dépassement de la moyenne française s'explique en partie par la forte attractivité touristique qui gonfle le tonnage moyen, notamment en période estivale.



Répartition des déchets collectés par typologie

La collecte des déchets est adaptée aux fréquentations touristiques. Durant les mois estivaux, la collecte est plus soutenue, notamment en zone littorale. Le suivi mensuel des quantités traitées sur l'agglomération permet de constater que l'attractivité touristique génère une forte production de déchets : la production de déchets augmente par exemple de plus de 40 % au mois d'août à Fréjus.

La CAVEM ne dispose pas de la compétence Traitement des déchets. Celle-ci a été transférée au Syndicat Mixte du Développement Durable de l'Est-Var (SMIDDEV).

Une fois les déchets collectés, ceux-ci sont éliminés ou valorisés dans différents sites de traitement.

Chaque déchet dispose de sa propre chaîne de traitement :

- En 2011, les ordures ménagères et les encombrants (monstres) vont à l'ISDN (Installation de Stockage de déchets Non Dangereux) des Lauriers à Bagnols en Forêt où ils sont enfouis. Ce site a été fermé, les déchets sont désormais acheminés jusque Balançan. ;

- les autres déchets sont quant à eux soit recyclés soit valorisés énergétiquement dans des centres de transformation et de tri.

En 2011, 43 % des déchets de la CAVEM ont été enfouis dans le centre de stockage des Lauriers. Le CET est certifié ISO 14001 depuis 2004.

Unités de traitement de déchets du SMIDDEV

5. La qualité de l'eau

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U.

Le projet de SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- *S'adapter aux effets du changement climatique ;*
- *Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;*
- *Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;*
- *Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;*
- *Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;*
- *Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;*
- *Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;*
- *Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,*
- *Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.*

Le S.D.A.G.E. précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U., doivent :

- *Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;*
- *Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Le S.D.A.G.E. a identifié Fréjus comme étant un territoire vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau. Des économies (mesures sans regret) doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettaient pas en cause l'équilibre quantitatif.*
- *S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. À défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.*

La Directive cadre sur l'eau (DCE)

L'application de la DCE a conduit à dresser un état des lieux récent et à identifier les principaux scénarios d'évolution, devant permettre d'atteindre un « bon état écologique » en 2015, 2021 ou 2027. Ce document a été adopté par le Comité de Bassin le 04 mars 2005. Sur le plan qualitatif, les conclusions de l'état des lieux de la DCE sont les suivantes :

Eaux superficielles

Bassin Côtiers Côte d'Azur

La commune de Fréjus est concernée par le bassin « **Côtiers Côte d'Azur »** et par les cours d'eau suivants :

FRDR11013 – « Rivière le Reyran » présente un mauvais état écologique (présence de matières organiques et oxydables) mais un bon état chimique**.** L'objectif d'atteinte au bon état écologique est fixé à 2021.

FRDR11563 – « Rivière la grande Garonne » présente un bon état écologique mais un mauvais état chimique**.** L'objectif d'atteinte au bon état chimique est fixé à 2027.

FRDR2033 – « L'argens de la Nartuby à la mer » présente un mauvais état écologique (substances dangereuses, matières organiques et oxydables) mais un bon état chimique**.** L'objectif d'atteinte au bon état écologique est fixé à 2027.

Eaux souterraines

La commune est concernée par quatre masses d'eau souterraines :

FRDG376- « Alluvions de l'Argens » présente un mauvais état quantitatif (déséquilibre), l'échéance d'atteinte au bon état quantitatif est fixée à 2021. L'état chimique est bon, l'objectif d'atteinte au bon état étant fixé à 2015.

FRDG520- « Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant pays provençal » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique étant fixé à 2015.

FRDG609- « Socle Massif de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique étant fixé à 2015.

Eaux côtières de Fréjus

FRDC08a – « Cap Camarat - Ouest Fréjus » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état écologique et chimique étant fixé à 2015.

FRDC08c – « Fréjus - Saint Raphaël - Ouest Sainte Maxime » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état écologique et chimique étant fixé à 2015.

FRDC08d – « Saint Raphaël - Pointe de la Galère » présente un bon état écologique mais un mauvais état chimique. L'objectif d'atteinte au bon état chimique est fixé à 2027.

La qualité des eaux de baignades est bonne sur le littoral Fréjusiens (source SCOT CAVEM).

Durant la période estivale, la qualité des eaux de baignade est très régulièrement contrôlée. Des analyses sont effectuées hebdomadairement par l'ARS (Agence Régionale de Santé) et le Bureau d'Hygiène Intercommunal de la Communauté d'Agglomération.

VII. La gestion des ressources

1. *Alimentation en eau potable*

Le territoire du Var-Est est approvisionné en eau potable par le Syndicat de l'Eau de Var Est (SEVE) : les Adrets de l'Estérel, Saint Raphaël, Le Muy, Roquebrune-sur-Argens, Fréjus, Sainte Maxime, Puget-sur- Argens et Bagnols-en-Forêt.

Le SEVE possède trois unités de potabilisation : le Gargalon (450 l/s), Le Muy (380 l/s) et le Fournel (330 l/s). L'exploitation est réalisée par le délégataire en place : la Compagnie Méditerranéenne d'Exploitation des Services de l'eau (CMESE).

Le réseau d'eau potable de la CAVEM d'étend sur 974 km, utilise 45 réservoirs et consomme un volume de 12 485 403 m^3 et comprend 49 555 clients. L'eau distribuée oscille entre 17 et 19 millions de m^3/an. La consommation est fortement impactée par les variations saisonnières. Elle est multipliée par 3 ou 4 en été.

À l'échelle de la CAVEM, l'alimentation en eau du territoire est fournie majoritairement par les eaux de surface de l'Argens et ses nappes d'accompagnement pour l'alimentation en eau potable.

Le système de distribution de la ville de Fréjus est alimenté par trois usines de production distinctes : Foumel, le Muy et Gargalon. Ces trois usines alimentent les étages de pression suivants (portant le nom du réservoir principal ou du quartier desservi) :

- Gargalon
- Bellevue
- Saint-Aygulf Bas
- Saint-Aygulf Haut

SITE	Réservoirs existants m^3
GARGALON	0 (*)
BELLEVUE	1 000 1 400 5 000 **7 400**
SAINT-AYGULF BAS	800 1 000 1 000 **2 800**
SAINT-AYGULF HAUT	**500**
TOTAL	**10 700**

Le système d'alimentation en eau potable de la ville de Fréjus présentait un déficit de stockage d'eau pour les jours de pointe (saison estivale). De plus, le PLU de cette commune prévoit une augmentation de la population permanente et saisonnière qui doit induire une augmentation des volumes distribués. La CAVEM, compétente pour la distribution d'eau potable, a décidé de procéder à la construction de nouveaux réservoirs et au renforcement de réseaux pour faire face aux besoins futurs du système d'alimentation en eau potable sur la base le programme suivant :

secteur n°1 : Gargalon

Construction de 2 réservoirs (5 000 m3 en 2020 et 4 500m3 à plus long tenne) en complément des deux réservoirs existants (5 000 et 4 000 m3)

secteur n°2: Bellevue (réalisé en 2013-2014)

- Démolition de deux réservoirs existants (1 000 et 1 400m3n)
- Construction de 2 réservoirs de 5 000 m3 et 10 000 m3 , en complément du réservoir existant conservé (5000 m3)

secteur n°3 : Saint-Aygulf bas (Réalisé en 2016)

Construction d'un réservoir (3 500 m3) en complément des trois réservoirs existants (1 000, 1 000 et 800m3)

Secteur n°4: Saint-Aygulf haut ~à réaliser en 2019)

Construction d'un réservoir (2 500 rn) en lieu et place du réservoir existant de 500 m3

Au total le programme définitif prévoit la destruction de 2 900m3 et la construction de 30 500 m3, portant la réserve globale pour Fréjus de 10 700 m3 à 38 300 m3

2. Assainissement

L'assainissement collectif

La commune de Fréjus dispose de deux stations d'épurations sur son territoire :

- *STEP du Reyran : Cette station traitant les eaux de 346 600 Équivalents Habitants est conforme en équipement mais pas en performance (donnée au 31/12/2013).*
- *STEP de Saint-Jean de Cannes : Cette station traitant les eaux de 2250 Équivalents Habitants est conforme en équipement mais pas en performance (donnée au 31/12/2013).*

	Fréjus/ Saint-Raphaël
Nombre d'habitants alimentés (estimation)	88 244 habitants
Nombre de clients	32 305 clients
Station d'épuration	Le Reyran : 346 600 EH Saint-Jean de Cannes : 2250 EH Agay : 45 967 EH Total : 394 817 EH
Quantité traitée	11 444 727 m³
Linéaire de canalisation	373 Km
Quantité de boues évacuées	9 598 tonnes
Évacuation des boues	Centre de stockage de déchets ultimes

L'assainissement non collectif

La Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée est compétente en matière d'assainissement non collectif.

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, confirmée sur ce point par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, et par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II) exige la réalisation des contrôles de terrain de l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif présent sur le territoire.

Sur le territoire de FREJUS-SAINT-RAPHAEL, 540 particuliers n'était pas raccordées au réseau d'assainissement collectif en 2014.

Les résultats des contrôles montrent que de nombreuses installations sont non-conformes et peuvent constituer une menace pour l'environnement et la santé publique.

La gestion de l'eau pluviale

La commune de Fréjus possède un schéma directeur approuvé en 2004. La révision du schéma directeur d'eau pluvial est en cours (2016).

Enjeux

- Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués
- Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances
- Réduire les émissions de GES
- Réduire les émissions d'ozone, surtout en période estivale (déplacements et tourisme)
- Maitriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires

VIII. Objectifs énergétiques

1. Cadrage

En Août 2009 la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été adopté. Pour la mettre en application, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaidant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités : « Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, **réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie**, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques […] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

Désormais, «*Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.*» (art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

- PLU, énergie et secteur résidentiel

Le secteur résidentiel est d'une part fortement consommateur d'énergie et d'autre part rejette une part importante des gaz à effet de serre. Sa forte consommation énergétique est essentiellement due aux constructions d'après -guerre, sur lesquelles aucune norme thermique n'était imposée. Cette période a donc vu apparaître de nombreuses constructions présentant des carences énergétiques, qui importaient peu à l'époque du fait des coûts abordables de l'énergie. Avec l'explosion des prix et leurs fluctuations permanentes dans le contexte actuel, cette forte consommation pose de nombreux soucis (environnementaux, économiques et donc sociaux).

- PLU, énergie et transports routiers

Les modes d'urbanisation de l'après-guerre, desquels sont issues nos villes contemporaines sont fondés sur l'utilisation de l'automobile et ont induit un éclatement fonctionnel des espaces urbains. Tel un cercle vicieux, l'éclatement a renforcé les pratiques de mobilité par l'automobile…

Il convient donc d'explorer les différentes possibilités qu'a l'outil PLU pour maîtriser voire limiter la consommation énergétique des deux composantes primordiales que sont le transport et l'habitat.

2. Le SRCAE PACA

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie a été arrêté par le Préfet de Région le 17 juillet 2013. Il constitue une feuille de route régionale pour réaliser la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter et améliorer la qualité de l'air

Les grands objectifs énergétiques fixés par le SRCAE sont les suivants :

Les objectifs du SRCAE	Horizon 2020	Horizon 2030
Consommation finale d'énergie	-13%	-25%
Consommation d'énergie par habitant	-20%	-33%
Emissions de gaz à effet de serre	-20%	-35%
Part des renouvelables dans la consommation finale d'énergie	20%	30%

Année de référence 2007

Les actions spécifiques à mettre en œuvre dans le cadre du PLU:

- prise en compte de la vulnérabilité au changement climatique pour définir l'organisation spatiale du territoire ;
- développement d'une urbanisation cohérente avec la desserte en transport en commun ;
- développement de l'urbanisation subordonné à des performances énergétiques renforcées ;
- identification des secteurs prioritaires et préconisations en termes de réhabilitation énergétique et de performances énergétiques sur la construction neuve;

- **les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent jouer leur rôle en termes :**
  - **d'action sur le stationnement dans le but de limiter l'usage de la voiture;**
  - **de limitation de l'étalement urbain et de densité minimale du bâti ;**
  - **d'exigences en termes de performance énergétique renforcée du bâti.**

3. La consommation énergétique à Fréjus : une diminution à affirmer

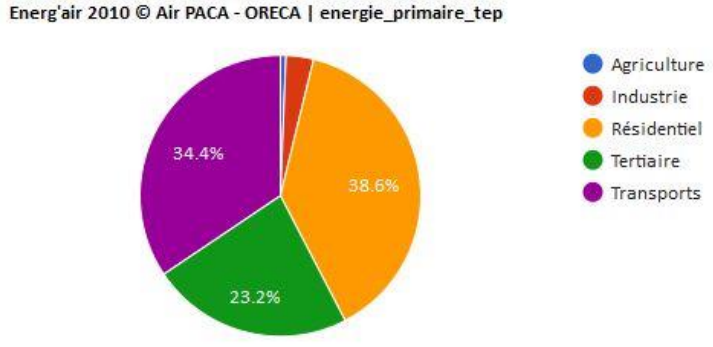
Source Energ'air PACA 2010 version 2013

La consommation totale d'énergie à Fréjus s'élève à 132 876.57 Tep/an. Conséquence directe de la présence d'un réseau routier dense, le secteur le plus consommateur est le résidentiel, suivi de près par le secteur du résidentiel/tertiaire. Le résidentiel renvoie à l'ensemble des consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude…).

Tandis qu'elle s'élevait à 143 608,95 Tep/an en 2007

Répartition des consommations d'énergie par secteurs

Secteurs	Tep 2007	Tep 2010	Objectif du SRCAE (-13% entre 2007 et 2020)
Industrie	4 498,50	4 212,9	3 913,7
Agriculture	1 278,41	843,15	1 112,2
Résidentiel	52 413,41	51 245	45 599,7
Tertiaire	27 986,14	30 829,12	24 347,9
Transport	57 432,49	45 745,54	49 966,3
Total	143 608,95	132 876,57	124 939,8



4. Le PCET CAVEM

En 2011, la CAFSR (Communauté d'Agglomération de Fréjus Saint-Raphaël) a répondu à l'appel à projet « Construire et mettre en œuvre des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) en région PACA ». Elle est la seule collectivité du département du Var dont le dossier a été retenu.

Les villes de Fréjus et Saint-Raphaël sont, chacune, engagées depuis plusieurs années dans des politiques énergétiques ambitieuses. Toutes deux ont été retenues par la région PACA en tant que « Collectivités Lauréates AGIR pour l'Énergie ».

Cependant, au 1er janvier 2013, le territoire de la CAFSR a intégré 3 nouvelles communes voisines : Roquebrune-sur-Argens, Puget sur Argens, les Adrets de l'Esterel. Ces 5 communes constituent désormais, la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée (CAVEM). Ainsi, le PCET a été actualisé afin de correspondre au territoire de l'actuelle communauté d'agglomération.

Les actions engagées : le PCET CAVEM

A	**La CAVEM, un territoire qui se développe tout en maîtrisant ses besoins énergétiques et qui s'adapte aux enjeux climatiques !**	A.1	Contribuer à aménager et à construire un territoire sobre en énergie et résilient	3
		A.2	Réduire les besoins énergétiques des logements de la CAVEM tout au long de l'année	2
		A.3	Créer les conditions favorables à une mobilité diversifiée et sobre en énergie	5

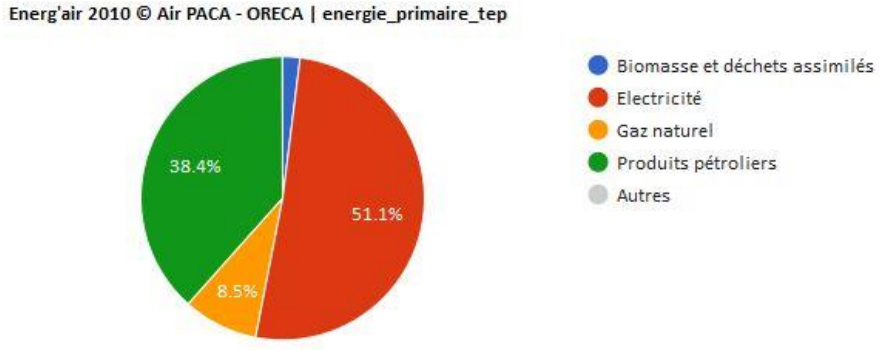
5. L'énergie utilisée à Fréjus

Les produits pétroliers et l'électricité sont les deux types d'énergie les plus utilisées.

Sur les 132 876.57 TEP/an consommés seuls :

- 72.77 tep proviennent d'une ressource renouvelable : le solaire thermique utilisé dans le secteur résidentiel ;
- 2619.3 tep proviennent de la biomasse ou déchets assimilés et sont consommés dans le résidentiel/tertiaire.

Répartition des consommations d'énergie finale par énergie sur le territoire



6. La production d'énergie renouvelable : une dynamique à impulser

Les énergies produites sur le territoire de Fréjus sont égales à 944.24 MWh/an (81.19 tep/an). Cette production d'énergie représente moins de 0.06% de l'énergie consommée par la commune.

Source	Tep 2007	Tep 2010	Objectif du SRCAE entre 2007 et 2020
Photovoltaïque	1.01	4 212,9	
Solaire Thermique	31.07	843,15	
Total	32.07 (soit 0.02 des consommations)	81,19 (soit 0.06 des consommations)	20% de la consommation soit : 24987 tep par an à produire

Pour atteindre les exigences, la production d'énergie renouvelable doit être multipliée par 344 d'ici 2020.

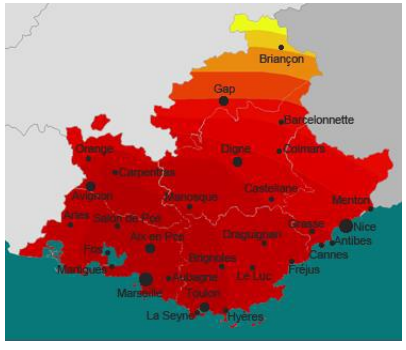
Afin d'améliorer le taux de couverture énergétique de la commune, il convient à la fois de réduire les dépenses d'énergie finale dont la consommation d'électricité grâce à une politique de maîtrise de la demande notamment dans le résidentiel, tout en augmentant la production d'énergie primaire notamment par l'augmentation de la production provenant des énergies renouvelables et locales.

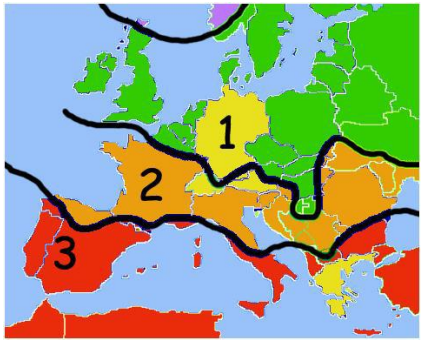
7. Le potentiel de développement des énergies renouvelables

L'énergie solaire

Le climat méditerranéen fait du solaire l'une des énergies renouvelables ayant **le plus fort potentiel de développement dans le sud de la France**. En effet, la commune de Fréjus bénéficie d'une longue période estivale chaude et sèche, avec un ensoleillement très important (entre 2700 et 2850 heures de soleil par an). Elle est localisée en zone 3 d'ensoleillement, zone la plus chaude d'Europe (plus important taux d'ensoleillement). À une échelle plus locale, Fréjus est également située dans la zone la plus ensoleillée de PACA.

Comme l'ensemble du secteur méditerranéen, le potentiel solaire est remarquable avec une irradiation située entre 4.4. et 5.4 kWh/m², soit une productivité entre 500 et 600 kWh/m².





Zones d'ensoleillement. Carte reproduite suivant l'étude « Sun In Action » réalisée par la Fédération Européenne de L'Industrie Solaire. Source : énergie-paca.com

L'énergie solaire peut être valorisée à travers l'implantation de divers dispositifs :

- Les panneaux solaires thermiques peuvent être utilisés pour la production d'eau chaude sanitaire, pour le chauffage des constructions ou encore pour la production de froid. Leur fonctionnement consiste à capter la chaleur d'une partie des rayonnements solaires qu'ils reçoivent (l'autre partie étant réfléchie) et à la transférer à un fluide caloporteur,

- Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité par conversion de lumière en électricité.

L'énergie éolienne

Le schéma régional éolien (SRE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur définit plusieurs zones, dont :

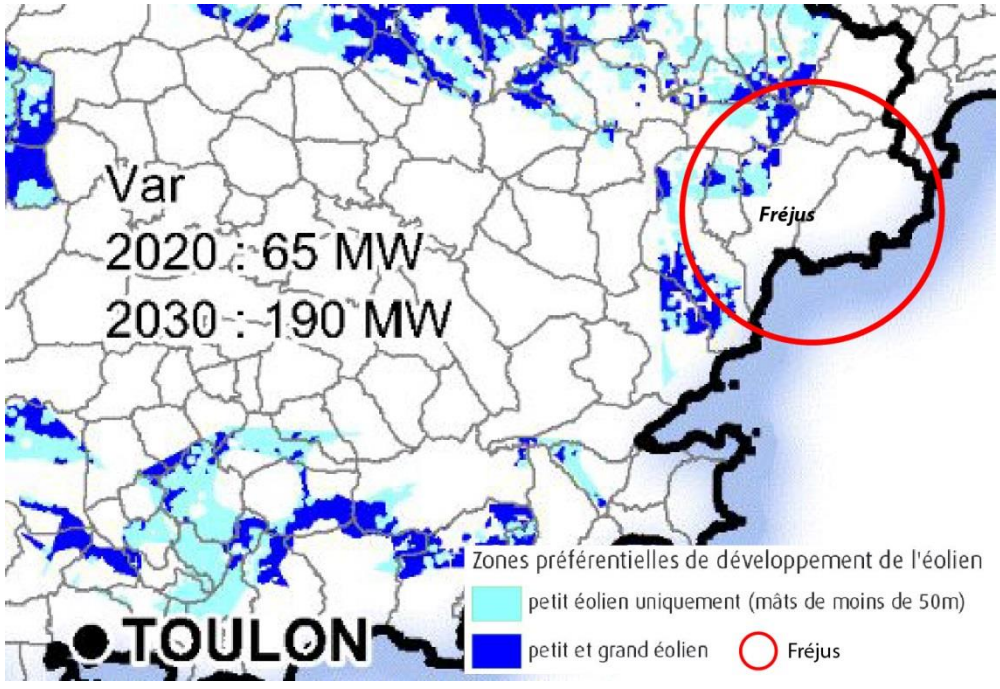
- ***des zones préférentielles pour le petit éolien****, définies comme la partie des zones favorables non concernée par une sensibilité paysagère majeure, un site inscrit, un Natura 2000 …*
- ***des zones préférentielles pour le grand éolien****, définies comme la partie des zones préférentielles pour le petit éolien éloignées de plus de 500m de toute habitation.*

Le schéma régional éolien (SRE) définit des objectifs chiffrés de développement par grand territoire. L'objectif régional ainsi défini est réparti entre 7 zones géographiques : Vallée du Rhône, Camargue, Plateau d'Albion, Hautes-Alpes, Moyenne Durance, Var, Préalpes du Sud. Cette répartition tient compte :

- *des surfaces identifiées dans la zone préférentielle pour le grand éolien dans chacune des zones*
- *du gisement éolien*
- *des dynamiques de prospections identifiées sur les territoires des capacités de raccordement électrique*

Un secteur de Fréjus est situé dans une zone préférentielle de développement du petit et grand éolien. Il s'agit d'un secteur situé entre l'ancien barrage de Malpasset, le champ de Tir de la Peyrière et le Pin de la Lègue.

Extrait du SRE : zones préférentielles et objectifs de développement



La biomasse

La biomasse, c'est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture (substances animales et végétales), de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et municipaux.

Le chauffage par la biomasse est un procédé en pleine expansion, qui permet de subvenir aux besoins en chaleur tout en valorisant des déchets de l'agriculture ou de la sylviculture. Ce procédé permet aussi d'avoir un bilan carbone nul, le carbone rejeté lors de la combustion ayant été absorbé par le végétal durant sa croissance. D'autre part, la valorisation de la biomasse agricole et forestière est un enjeu économique pour les filières.

Une étude du gisement disponible pour la valorisation énergétique de la biomasse en PACA a été réalisée en 2009.

La région est une des plus boisée de France avec un fort potentiel d'exploitation pour la filière énergétique, en cours de développement. Elle constitue donc l'une des énergies au plus fort potentiel de développement sur le territoire régional.

Départ.	Volume théorique non exploité (m³/an)	Volume théorique mobilisable (m³/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (MWh/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (Tep/an)
04	234 000	175 500	400 000	34 000
05	203 000	152 250	350 000	32 000
06	233 000	174 750	400 000	34 000
13	58 000	43 500	100 000	9 000
83	168 000	126 000	300 000	26 000
84	68 000	51 000	100 000	9 000
Total	**964 000**	**723 000**	**1 650 000**	**144 000**

Potentiel de bois mobilisable, Synthèse des gisements de bois disponibles pour une valorisation énergétique en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les actions engagées pour le développement des énergies renouvelables (PCET CAVEM)

	Objectifs stratégiques		Objectifs opérationnels	Nombre d'actions
B	La CAVEM, un territoire qui lutte contre sa dépendance électrique !	B.1	Réduire la consommation électrique dans le bâti en travaillant sur la substitution énergétique et le confort thermique estival	0
		B.2	Déconcentrer, décentraliser et diversifier les sources d'approvisionnement énergétique	5

B1 : Réduire la consommation électrique dans le bâti en travaillant sur la substitution énergétique et le confort thermique Estival

- *Signature de la Charte d'engagement EcoWatt PACA par l'ensemble des collectivités de la CAVEM*
- *Aide à l'acquisition de système de production d'eau chaude solaire par la ville de Fréjus*

B2 : déconcentrer, décentraliser et diversifier les sources d'approvisionnement énergétique

- *Développer et mettre en œuvre une stratégie de développement de production de bio méthane sur le territoire de la CAVEM et identifier son utilisation la plus pertinente.*

Étudier les potentiels de production et de valorisation de méthane sur la STEP du Reyran

- *Connaître le potentiel d'échange thermodynamique avec l'eau de mer et le potentiel de valorisation des micros algues sur le territoire de la CAVEM*
- *Développer les bornes de recharge électrique sur le territoire de la CAVEM*

C	La CAVEM, un territoire qui maintient son attractivité !	C.1	Engager la CAVEM vers la transition énergétique de son économie	4
		C.2	Prévenir les risques sanitaires liés au climat et à la pollution de l'air	1
		C.3	Conforter l'attractivité touristique de la CAVEM tout en limitant ses impacts	4
		C.4	Limiter l'exposition de la CAVEM aux risques naturels et littoraux	2

Enjeux

- Mettre en place des moyens de transports plus respectueux de l'environnement (itinéraires cyclables)
- Permettre le développement des énergies renouvelables
- Développer l'utilisation de la biomasse

IX. Synthèse des enjeux environnementaux

1. Enjeux liés au paysage

- Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert de l'arrière-pays (massif de l'Esterel et les petites Maures) ;
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts) ;
- Limiter l'abattage et le débroussaillement des collines ;
- Préserver les espaces agricoles des plaines de l'Argens et du Reyran ;
- Limiter la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels ;
- Limiter la fragmentation des milieux naturels (notamment sur le quartier de St-Aygulf) et préserver la densité végétale du secteur
- Maintenir et valoriser les vues depuis les massifs, promontoires naturels sur l'Est varois ;
- Conserver et valoriser les ouvertures visuelles sur les plaines de l'Argens et le vallon du Reyran
- Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique
- Valoriser les entrées de ville
- Mettre en scène les atouts paysagers du territoire
- Préserver le patrimoine naturel reconnu (site classé du « massif de l'Esterel » et sites inscrits de « la colline du Pauvadour » et « Domaine du Château Aurélien »)
- Préserver et valoriser le patrimoine archéologique et bâti remarquable
- Intégrer le projet d'AVAP dans le PLU
- Croiser les espaces d'intérêts paysagers de l'AVAP avec la trame verte urbaine à mettre en œuvre dans le PLU

2. Enjeux liés à la trame verte et bleue

- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés au titre du SRCE, notamment, les massifs boisés de l'Estérel et des petites Maures, les plaines agricoles ouvertes de l'Argens et du Reyran, les étangs de Villepey et les nombreux vallons et cours d'eau qui traversent le territoire communal.
- Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le SCOT CAVEM et principalement la plaine du Reyran permettant d'assurer une liaison nord-sud sur le territoire et garantissant la pérennité de la biodiversité de la commune.
- Ménager les espaces de tensions identifiés dans l'analyse de la trame verte et bleue communale (l'interface boisée du Tanneron et le Gonfaron, la continuité Nord/Sud du Reyran, le quartier de Saint Aygulf, le Vallon de Valescure).
- Protéger les vallons pour leur rôle de gestion des eaux pluviales mais également pour leur rôle structurant dans la présence de nature en ville, espaces de respiration.
- Promouvoir l'apport de la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers
- Utiliser la trame verte et bleue comme support de mobilité douce
- Protéger le littoral et l'interface ville/mer
- Trouver un équilibre entre développement urbain (pour répondre notamment aux besoins en logements) et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager.

3. Enjeux liés aux risques à la santé et à l'énergie

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention.
- Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts)
- Améliorer la connaissance du risque par un affichage clair dans le document d'urbanisme
- Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués
- Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances
- Réduire les émissions de GES
- Réduire les émissions d'ozone, surtout en période estivale (déplacements et tourisme)
- Maitriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires